

UNIVERSIDAD COLUMBIA DEL PARAGUAY



DIRECCIÓN GENERAL DE POSGRADO

**DOCTORADO EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CON ENFASIS EN
GOBERNABILIDAD**

**INDICADORES PARA ACCESO A LA
VIVIENDA PROPIA EN PARAGUAY. PROPUESTA
DE MODELO DE INDICADORES DE ACCESO
COMO POLITICA PÚBLICA**

Tesis Doctoral

Mag. Eliana Cabrera Palacios

Tutor

Prof. Dr. Sergio David González A., PD.Sc

Asunción – Paraguay

2026

**INDICADORES PARA ACCESO A LA VIVIENDA PROPIA EN
PARAGUAY. PROPUESTA DE MODELO DE INDICADORES DE ACCESO
COMO POLITICA PÚBLICA**

Tesis presentada a la Dirección
General de Posgrado de la Universidad
Columbia del Paraguay como requisito
parcial para la obtención del título de
Doctora en Administración Pública con
Énfasis en Gobernabilidad.

Asunción - Paraguay

2026

Eliana Fidelina Cabrera Palacios

Indicadores para acceso a la vivienda propia en Paraguay. Propuesta de modelo de indicadores de acceso como política pública

Total de páginas: 180

Tutor: Prof. Dr. Sergio David González A., PD.Sc

Tesis Doctoral. Doctorado en Administración Pública con énfasis en Gobernabilidad –
Edición 2024

(DAPG 2024).

Universidad Columbia del Paraguay- Asunción, Paraguay, 2026

Áreas temáticas: Vivienda, Sostenibilidad, Gobernanza, Políticas Públicas, Subsidios,
Créditos

**Indicadores para acceso a la vivienda propia en Paraguay. Propuesta de
modelo de indicadores de acceso como política pública**

Esta tesis doctoral fue evaluada y aprobada en fecha 13/2/2026 para la obtención del título de Doctora en Administración Pública con Énfasis en Gobernabilidad por la Universidad Columbia del Paraguay.

Calificación:

98-5 Sobresaliente

Miembros de la Mesa Examinadora:

Nombre

Firma



Prof. Dr. Javier Balthana V.

[Firma]

Prof. Dr. Alberto Avenda V.

[Firma]

Prof. Dña Estela M. de Rojas

[Firma]

Dedicatoria

Dios, quien como guía estuvo presente en el caminar de mi vida, bendiciéndome y dándome fuerzas para continuar con las metas trazadas sin perder el rumbo. A mi Familia” que con apoyo incondicional, amor y confianza permitieron que logre culminar este desafío académico.

¡Que nadie se quede afuera, se lo dedico a todos!

Agradecimiento

A través de estas líneas quiero expresar mi agradecimiento a Dios por estar conmigo desde el primer momento, fortaleciéndome en cada minuto transcurrido durante este trabajo de investigación iluminando mi mente y por haber puesto durante mi camino a aquellas personas que han sido de soporte y compañía durante todo el periodo de estudio.

Agradecer también a mi familia, padres, hermanos, sobrinos que han servido de soporte clave en estos meses tan difíciles, sentir su apoyo incondicional, a veces incluso sin entenderme tanto. Este nuevo logro en mi vida en gran parte es gracias a ustedes.

A mis amigos y compañeros del día a día, con su apoyo he logrado concluir con éxito el libro que en un principio podría parecer tarea titánica e interminable ya que me ayudaron bastante con sus motivaciones, conocimientos y guías.

A BECAL, por permitirme adquirir nuevos conocimientos, por la beca brindada y también a la Universidad Columbia por el acompañamiento, por la acertada orientación, el soporte y la discusión crítica que permitió que la tesis llegara a buen término.

¡Los tiempos de Dios son perfectos!

Resumen

El presente estudio analiza los factores determinantes que inciden en el acceso a la vivienda propia en Paraguay, integrando evidencias obtenidas mediante encuestas, entrevistas a informantes clave y análisis documental. El objetivo general fue comprender las dimensiones económicas, financieras, sociales, institucionales y territoriales que condicionan el acceso habitacional, a fin de identificar los principales desafíos y proponer lineamientos de mejora. La investigación adoptó un enfoque mixto con predominio cuantitativo, de nivel descriptivo y diseño no experimental transversal. Se aplicó una encuesta estructurada a 384 personas pertenecientes a la población económicamente activa, complementada con entrevistas a representantes del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) y gobiernos municipales, además de un análisis documental de veinte fuentes oficiales y académicas. Los resultados de la triangulación metodológica evidencian que el acceso a la vivienda en Paraguay continúa siendo un proceso condicionado por factores económicos estructurales. Más del 70 % de los encuestados manifestó dificultades para adquirir una vivienda debido a ingresos insuficientes, tasas de interés elevadas y requisitos crediticios inflexibles. Tanto los testimonios institucionales como los documentos revisados coinciden en que la alta informalidad laboral y la escasa educación financiera limitan la elegibilidad para programas de crédito y subsidio. Asimismo, los informantes clave destacaron la necesidad de fortalecer los mecanismos de garantía estatal y simplificar los procedimientos de postulación. Desde la perspectiva social, el 81 % de los participantes considera que las políticas habitacionales deben ser más inclusivas y descentralizadas, mientras que el 84 % resalta la calidad de la infraestructura, los servicios públicos y la localización urbana como factores decisivos de habitabilidad. El análisis documental refuerza estas percepciones, mostrando que el déficit habitacional en Paraguay es predominantemente cualitativo, asociado a viviendas con servicios básicos insuficientes, infraestructura precaria y localización inadecuada. Los hallazgos confirman la hipótesis planteada: el crecimiento económico y el empleo formal inciden positivamente sobre los ingresos familiares y la posibilidad de acceder a la vivienda, pero este efecto se ve limitado por la rigidez del sistema financiero y la falta de articulación entre las políticas de vivienda, empleo y desarrollo urbano. En conclusión, el estudio demuestra que el acceso a la vivienda en Paraguay depende de la interacción de tres dimensiones clave: la económica-financiera (ingresos, tasas de interés y acceso a crédito), la institucional (efectividad y difusión de políticas públicas) y la socio-territorial (infraestructura, servicios y localización). Se recomienda fortalecer la educación financiera de la población, promover la formalización laboral, ampliar los mecanismos de crédito con enfoque social y desarrollar programas habitacionales integrales vinculados a la planificación urbana sostenible. Estas acciones permitirán avanzar hacia una política habitacional más equitativa, inclusiva y eficaz, capaz de garantizar que la vivienda deje de ser un privilegio y se consolide como un derecho real.

Palabras clave: vivienda; financiamiento; política pública; infraestructura; Paraguay

Abstract

This study analyzes the determining factors influencing access to homeownership in Paraguay by integrating evidence from surveys, key informant interviews, and documentary analysis. The main objective was to identify the economic, financial, social, institutional, and territorial dimensions shaping housing access. A mixed-method approach was applied, predominantly quantitative, descriptive, and cross-sectional in design. A structured survey was administered to 384 economically active participants, complemented by semi-structured interviews with officials from the Ministry of Urbanism, Housing and Habitat (MUVH), the Development Finance Agency (AFD), and municipal governments, as well as a documentary review of twenty institutional and academic sources. Triangulated results reveal that housing access in Paraguay remains constrained by structural economic and institutional factors. Over 70% of respondents reported difficulties acquiring a home due to low income, high interest rates, and restrictive credit policies. Interviews confirmed that informal employment and limited financial literacy hinder eligibility for public housing programs. Institutional representatives emphasized the need for simplified procedures, state-backed guarantees, and decentralized program management. Additionally, 81% of respondents believe housing policies must be more inclusive, and 84% value infrastructure and public services as decisive in housing choice. Documentary evidence supports these findings, indicating that Paraguay's housing deficit is mainly qualitative, linked to poor infrastructure and inadequate urban integration. The findings confirm that economic growth and formal employment positively affect family income and housing access but remain constrained by financial system rigidity and weak policy coordination. It is concluded that housing access in Paraguay depends on the interaction of financial, institutional, and socio-territorial dimensions. Strengthening financial education, expanding social credit mechanisms, and linking housing policy with sustainable urban planning are key measures to achieve equitable and inclusive homeownership opportunities.

Keywords: housing; financing; public policy; infrastructure; Paraguay

Lista de siglas

AFD – Agencia Financiera de Desarrollo

AMA – Área Metropolitana de Asunción

BACN – Biblioteca y Archivo del Congreso Nacional

BID – Banco Interamericano de Desarrollo

BCP – Banco Central del Paraguay

CAF – Banco de Desarrollo de América Latina

CEPAL – Comisión Económica para América Latina y el Caribe

CEE – Condiciones Económicas Externas (dimensión de la encuesta)

EF – Educación Financiera (dimensión de la encuesta)

FONAVIS – Fondo Nacional de la Vivienda Social

FOGAVI – Fondo de Garantías para la Vivienda

Ho – Hipótesis nula

Ha – Hipótesis alternativa

IDB – Inter-American Development Bank (Banco Interamericano de Desarrollo)

IE – Ingresos y Estabilidad Económica (dimensión de la encuesta)

INE – Instituto Nacional de Estadística

ISP – Infraestructura y Servicios Públicos (dimensión de la encuesta)

MUVH – Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat

ONU – Organización de las Naciones Unidas

ONU-Hábitat – Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos

ODS – Objetivos de Desarrollo Sostenible

PNVUH – Plan Nacional de Vivienda y Urbanismo del Hábitat

SDG – Sustainable Development Goals (Objetivos de Desarrollo Sostenible)

UNIAPRAVI – Unión Interamericana para la Vivienda

USD – Dólar estadounidense

VEP-Viceministerio de Economía y Planificación

WHO – World Health Organization (Organización Mundial de la Salud)

Contenido

Resumen	7
Abstract.....	8
Lista de siglas	9
Índice de Tablas e Ilustraciones.....	25
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I. PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	2
1.1. Planteamiento del problema	2
1.2. Preguntas.....	4
1.2.1. Pregunta genérica	4
1.2.3. Preguntas específicas.....	4
1.3. Objetivos	4
1.3.1. Objetivo general	4
1.3.2- Objetivos específicos.....	4
1.4. Justificación	5
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	6
2.1. ANTECEDENTES	6
2.1.1. <i>Sistema de financiamiento para la vivienda en Paraguay.</i>	6
2.1.2. <i>Requisitos para acceder a un financiamiento para la vivienda en Paraguay.</i>	8
2.1.3. <i>El papel de la Agencia Financiera de Desarrollo en el financiamiento de viviendas en Paraguay.</i>	10
2.1.4. <i>Tipos de viviendas que son elegibles para el financiamiento en Paraguay</i>	12
2.1.5. <i>Paraguay y su escenario actual.</i>	15
2.1.6. <i>Desarrollo político-habitacional en Paraguay.</i>	17

2.1.7.	<i>Las políticas gubernamentales para reducir el déficit habitacional en Paraguay</i>	20
2.1.8.	<i>Cómo afecta el acceso limitado a la vivienda a la calidad de vida de las personas en Paraguay.</i>	23
2.1.9.	<i>Se han propuesto soluciones para mejorar el acceso a la vivienda en Paraguay</i>	25
2.1.10.	<i>Déficit Habitacional en Paraguay.</i>	27
2.1.11.	<i>Sistema de subsidios.</i>	28
2.2.	MARCO CONCEPTUAL	29
2.2.1.	<i>Derecho humano a una vivienda segura y viable.</i>	29
2.2.2.	<i>Impedimentos y limitaciones en el acceso a la primera vivienda:</i>	31
2.2.3.	<i>Políticas habitacionales en América Latina y el Caribe</i>	32
2.2.4.	<i>Desafíos en la implementación de políticas de vivienda</i>	33
2.2.5.	<i>Desigualdad y exclusión social en el acceso a la vivienda.</i>	34
2.2.6.	<i>Soluciones innovadoras y buenas prácticas</i>	36
2.2.7.	<i>Política habitacional.</i>	37
2.2.8.	<i>Gestión basada en subsidios a la demanda.</i>	38
2.3.	MARCO LEGAL	40
2.3.1.	<i>Ley 2.640/05: QUE CREA A LA AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO,</i>	40
2.3.2.	<i>Ley 5.638-16: QUE CREA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO,</i>	41
2.3.3.	<i>Decreto N°3.317/20: QUE ESTABLECE LA REGLAMENTACIÓN DE LA LEY N°5.638/16,</i>	42
2.3.4.	<i>Ley 3909/1: QUE CREA LA SECRETARÍA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT “SENAVITAT”.</i>	43
2.3.5.	<i>Ley 6152/18: QUE CREA EL MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT “MUVH” Y ESTABLECE SU CARTA ORGÁNICA.</i>	44

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO.....	46
3.1. Diseño	46
3.2. Enfoque	46
3.3. Alcance.....	46
3.4. Técnicas e instrumentos	47
3.4.1. Validación de instrumentos	47
3.5. Población y muestra	50
3.5.1. Muestra	50
3.6. Tipo de muestreo.....	51
3.7. Categorías de análisis.....	51
3.7.1. Variables de investigación.....	52
Tabla 1.....	52
<i>Variables de investigación</i>	52
3.8. Aspectos éticos.....	52
3.9. Modelo de análisis	53
3.10. Hipótesis:	53
CAPÍTULO IV. RESULTADOS	53
4.1. Análisis de los resultados de la encuesta.	53
Tabla 2.....	54
<i>Distribución por Género</i>	54
Gráfico 1	54
<i>Distribución por Género</i>	54
Tabla 3.....	55
<i>Distribución por Rango Etario</i>	55
Gráfico 2	56
<i>Distribución por Rango Etario</i>	56

Tabla 4.....	58
<i>Distribución por Estado Civil</i>	58
Gráfico 3	58
<i>Distribución por Estado Civil</i>	58
Tabla 5.....	60
<i>Distribución por Nivel Educativo</i>	60
Gráfico 4	60
<i>Distribución por Nivel Educativo</i>	60
Tabla 6.....	62
<i>Distribución por Ocupación</i>	62
Gráfico 5	62
<i>Distribución por Ocupación</i>	62
Tabla 7.....	64
<i>Distribución por Rango de Ingresos Familiares Mensuales</i>	64
Gráfico 6	64
<i>Distribución por Rango de Ingresos Familiares Mensuales</i>	64
Tabla 8.....	65
<i>Resultados del Ítem IE1 – “El nivel de ingresos de mi hogar es suficiente para considerar la compra de una vivienda propia.”</i>	65
Gráfico 7	65
<i>Resultados del Ítem IE1 – “El nivel de ingresos de mi hogar es suficiente para considerar la compra de una vivienda propia.”</i>	65
Tabla 9.....	67
<i>Resultados del Ítem IE2 – “Creo que los salarios en mi país son adecuados para acceder a una vivienda propia.”</i>	67
Gráfico 8	67

<i>Resultados del Ítem IE2 – “Creo que los salarios en mi país son adecuados para acceder a una vivienda propia.”</i>	67
Tabla 10.....	69
<i>Resultados del Ítem IE3 – “Los ingresos de mi familia son un obstáculo significativo para comprar una vivienda.”</i>	69
Gráfico 9	69
<i>Resultados del Ítem IE3 – “Los ingresos de mi familia son un obstáculo significativo para comprar una vivienda.”</i>	69
Tabla 11.....	70
<i>Resultados del Ítem IE4 – “Considero que la estabilidad de mis ingresos es un factor importante para obtener una vivienda propia.”</i>	71
Gráfico 10	71
<i>Resultados del Ítem IE4 – “Considero que la estabilidad de mis ingresos es un factor importante para obtener una vivienda propia.”</i>	71
Tabla 12.....	73
<i>Resultados del Ítem IE5 – “Creo que un aumento en el salario mínimo mejoraría la posibilidad de comprar una vivienda propia.”</i>	73
Gráfico 11	73
<i>Resultados del Ítem IE5 – “Creo que un aumento en el salario mínimo mejoraría la posibilidad de comprar una vivienda propia.”</i>	73
Tabla 13.....	75
<i>Resultados del Ítem PVI – “Estoy informado sobre las políticas gubernamentales de vivienda en Paraguay.”</i>	75
Gráfico 12	75
<i>Resultados del Ítem PVI – “Estoy informado sobre las políticas gubernamentales de vivienda en Paraguay.”</i>	75
Tabla 14.....	77

<i>Resultados del Ítem PV2 – “Las políticas de vivienda del gobierno son efectivas para facilitar el acceso a viviendas propias.”</i>	77
Gráfico 13	77
<i>Resultados del Ítem PV2 – “Las políticas de vivienda del gobierno son efectivas para facilitar el acceso a viviendas propias.”</i>	77
Tabla 15	79
<i>Resultados del Ítem PV3 – “Creo que el gobierno debería proporcionar más subsidios para la compra de viviendas.”</i>	79
Gráfico 14	79
<i>Resultados del Ítem PV3 – “Creo que el gobierno debería proporcionar más subsidios para la compra de viviendas.”</i>	79
Tabla 16	81
<i>Resultados del Ítem PV4 – “Las políticas de vivienda deberían ser más inclusivas y accesibles para todos.”</i>	81
Gráfico 15	81
<i>Resultados del Ítem PV4 – “Las políticas de vivienda deberían ser más inclusivas y accesibles para todos.”</i>	81
Tabla 17	82
<i>Resultados del Ítem PV5 – “Considero que los programas de préstamos hipotecarios son beneficiosos para los ciudadanos.”</i>	82
Gráfico 16	82
<i>Resultados del Ítem PV5 – “Considero que los programas de préstamos hipotecarios son beneficiosos para los ciudadanos.”</i>	82
Tabla 18	83
<i>Resultados del Ítem AF1 – “La disponibilidad de préstamos hipotecarios asequibles es esencial para mí.”</i>	83
Gráfico 17	83

<i>Resultados del Ítem AF1 – “La disponibilidad de préstamos hipotecarios asequibles es esencial para mí.”</i>	83
Tabla 19.....	84
<i>Resultados del Ítem AF2 – “Creo que las tasas de interés para los préstamos hipotecarios son demasiado altas en mi país.”</i>	84
Gráfico 18	84
<i>Resultados del Ítem AF2 – “Creo que las tasas de interés para los préstamos hipotecarios son demasiado altas en mi país.”</i>	84
Tabla 20.....	85
<i>Resultados del Ítem AF3 – “Los requisitos para calificar para un préstamo hipotecario son un desafío para mi familia.”</i>	85
Gráfico 19	85
<i>Resultados del Ítem AF3 – “Los requisitos para calificar para un préstamo hipotecario son un desafío para mi familia.”</i>	85
Tabla 21.....	86
<i>Resultados del Ítem AF4 – “Considero que la duración de los plazos de pago de los préstamos hipotecarios es razonable.”</i>	86
Tabla 21.....	86
<i>Resultados del Ítem AF4 – “Considero que la duración de los plazos de pago de los préstamos hipotecarios es razonable.”</i>	86
Tabla 22.....	88
<i>Resultados del Ítem AF5 – “La posibilidad de acceder a un préstamo hipotecario es un factor determinante en mi decisión de comprar una vivienda.”....</i>	88
Gráfico 21	88
<i>Resultados del Ítem AF5 – “La posibilidad de acceder a un préstamo hipotecario es un factor determinante en mi decisión de comprar una vivienda.”....</i>	88
Tabla 23.....	89

<i>Resultados del Ítem MI1 – “Los precios de las viviendas en mi área son asequibles para la mayoría de las personas.”</i>	89
Gráfico 22	89
<i>Resultados del Ítem MI1 – “Los precios de las viviendas en mi área son asequibles para la mayoría de las personas.”</i>	89
Tabla 24	90
<i>Resultados del Ítem MI2 – “La oferta de viviendas asequibles es limitada en mi región.”</i>	90
Gráfico 23	90
<i>Resultados del Ítem MI2 – “La oferta de viviendas asequibles es limitada en mi región.”</i>	90
Tabla 25	91
<i>Resultados del Ítem MI3 – “Creo que la ubicación de una vivienda es más importante que su precio.”</i>	91
Gráfico 24	91
<i>Resultados del Ítem MI3 – “Creo que la ubicación de una vivienda es más importante que su precio.”</i>	91
Tabla 26	92
<i>Resultados del Ítem MI4 – “La demanda de viviendas en mi área influye en los precios.”</i>	92
Gráfico 25	92
<i>Resultados del Ítem MI4 – “La demanda de viviendas en mi área influye en los precios.”</i>	92
Tabla 27	93
<i>Resultados del Ítem MI5 – “El mercado inmobiliario es un factor importante en mi elección de vivienda.”</i>	93
Gráfico 26	93

<i>Resultados del Ítem MI5 – “El mercado inmobiliario es un factor importante en mi elección de vivienda.”</i>	93
Tabla 28.....	94
<i>Resultados del Ítem EF1 – “Me siento cómodo gestionando mis finanzas personales.”</i>	94
Gráfico 27	94
<i>Resultados del Ítem EF1 – “Me siento cómodo gestionando mis finanzas personales.”</i>	94
Tabla 29.....	96
<i>Resultados del Ítem EF2 – “La educación financiera es importante para tomar decisiones informadas sobre la compra de viviendas.”</i>	96
Gráfico 28	96
<i>Resultados del Ítem EF2 – “La educación financiera es importante para tomar decisiones informadas sobre la compra de viviendas.”</i>	96
Tabla 30.....	97
<i>Resultados del Ítem EF3 – “Creo que las personas deberían recibir más educación financiera antes de comprar una vivienda.”</i>	97
Gráfico 29	97
<i>Resultados del Ítem EF3 – “Creo que las personas deberían recibir más educación financiera antes de comprar una vivienda.”</i>	97
Tabla 31.....	98
<i>Resultados del Ítem EF4 – “Tengo una comprensión sólida de los términos financieros utilizados en préstamos hipotecarios.”</i>	98
Gráfico 30	98
<i>Resultados del Ítem EF4 – “Tengo una comprensión sólida de los términos financieros utilizados en préstamos hipotecarios.”</i>	98
Tabla 32.....	99

<i>Resultados del Ítem EF5 – “La falta de educación financiera puede llevar a decisiones financieras irresponsables.”</i>	99
Gráfico 31	99
<i>Resultados del Ítem EF5 – “La falta de educación financiera puede llevar a decisiones financieras irresponsables.”</i>	99
Tabla 33.....	99
<i>Resultados del Ítem ISP1 – “La calidad de las carreteras y el transporte público en mi área influye en mi elección de vivienda.”</i>	100
Gráfico 32	100
<i>Resultados del Ítem ISP1 – “La calidad de las carreteras y el transporte público en mi área influye en mi elección de vivienda.”</i>	100
Tabla 34.....	100
<i>Resultados del Ítem ISP2 – “La disponibilidad de agua potable confiable es un factor importante al considerar una vivienda.”</i>	101
Gráfico 33	101
<i>Resultados del Ítem ISP2 – “La disponibilidad de agua potable confiable es un factor importante al considerar una vivienda.”</i>	101
Tabla 35.....	101
<i>Resultados del Ítem ISP3 – “La disponibilidad de servicios de electricidad sin interrupciones es esencial para mí al buscar una vivienda.”</i>	102
Gráfico 34	102
<i>Resultados del Ítem ISP3 – “La disponibilidad de servicios de electricidad sin interrupciones es esencial para mí al buscar una vivienda.”</i>	102
Tabla 36.....	103
<i>Resultados del Ítem ISP4 – “La infraestructura de comunicación, como el acceso a internet de alta velocidad, afecta mi decisión de compra de vivienda.”</i> ...	103
Gráfico 35	103

<i>Resultados del Ítem ISP4 – “La infraestructura de comunicación, como el acceso a internet de alta velocidad, afecta mi decisión de compra de vivienda.” ...</i>	103
Tabla 37.....	104
<i>Resultados del Ítem ISP5 – “La calidad de la infraestructura de servicios públicos es un factor determinante en mi elección de vivienda.”</i>	104
Gráfico 36	104
<i>Resultados del Ítem ISP5 – “La calidad de la infraestructura de servicios públicos es un factor determinante en mi elección de vivienda.”</i>	104
Tabla 38.....	105
<i>Resultados del Ítem CEE1 – “Creo que un mayor crecimiento económico en Paraguay facilitaría la compra de viviendas.”</i>	105
Gráfico 37	105
<i>Resultados del Ítem CEE1 – “Creo que un mayor crecimiento económico en Paraguay facilitaría la compra de viviendas.”</i>	105
Tabla 39.....	106
<i>Resultados del Ítem CEE2 – “La estabilidad económica de mi país influye en mi decisión de comprar una vivienda.”</i>	106
Gráfico 38	106
<i>Resultados del Ítem CEE2 – “La estabilidad económica de mi país influye en mi decisión de comprar una vivienda.”</i>	106
Tabla 40.....	107
<i>Resultados del Ítem CEE3 – “La tasa de desempleo actual en mi área es un factor importante en mi capacidad para comprar una vivienda.”</i>	107
Gráfico 39	107
<i>Resultados del Ítem CEE3 – “La tasa de desempleo actual en mi área es un factor importante en mi capacidad para comprar una vivienda.”</i>	107
Tabla 41.....	108

<i>Resultados del Ítem CEE4 – “La disponibilidad de empleos bien remunerados en mi región afecta mi capacidad para acceder a una vivienda propia.”</i>	108
Gráfico 40	108
<i>Resultados del Ítem CEE4 – “La disponibilidad de empleos bien remunerados en mi región afecta mi capacidad para acceder a una vivienda propia.”</i>	108
Tabla 42.....	109
<i>Resultados del Ítem CEE5 – “Considero que el desarrollo económico de Paraguay es un indicador relevante al considerar la compra de una vivienda.”</i>	109
Gráfico 41	109
<i>Resultados del Ítem CEE5 – “Considero que el desarrollo económico de Paraguay es un indicador relevante al considerar la compra de una vivienda.”</i>	109
Tabla 43.....	110
<i>Resultados del Ítem ASSE1 – “La calidad de los servicios de salud en mi área es un factor clave en mi elección de vivienda.”</i>	110
Gráfico 42	110
<i>Resultados del Ítem ASSE1 – “La calidad de los servicios de salud en mi área es un factor clave en mi elección de vivienda.”</i>	110
Tabla 44.....	111
<i>Resultados del Ítem ASSE2 – “La proximidad a buenas escuelas y universidades influye en mi decisión de compra de vivienda.”</i>	111
Gráfico 43	111
<i>Resultados del Ítem ASSE2 – “La proximidad a buenas escuelas y universidades influye en mi decisión de compra de vivienda.”</i>	111
Tabla 45.....	112
<i>Resultados del Ítem ASSE3 – “La disponibilidad de centros de atención médica cercanos afecta mi elección de vivienda.”</i>	112
Gráfico 44	112

<i>Resultados del Ítem ASSE3 – “La disponibilidad de centros de atención médica cercanos afecta mi elección de vivienda.”</i>	112
Tabla 46.....	113
<i>Resultados del Ítem ASSE4 – “Creo que una buena oferta de servicios de educación es esencial para el bienestar de mi familia.”</i>	113
Gráfico 45	113
<i>Resultados del Ítem ASSE4 – “Creo que una buena oferta de servicios de educación es esencial para el bienestar de mi familia.”</i>	113
Tabla 47.....	114
<i>Resultados del Ítem ASSE5 – “La calidad de la atención médica en mi área es un factor importante al buscar una vivienda.”</i>	114
Gráfico 46	114
<i>Resultados del Ítem ASSE5 – “La calidad de la atención médica en mi área es un factor importante al buscar una vivienda.”</i>	114
4.1.1. Discusión de los resultados	115
4.2. Resultados de la entrevista dirigida a informantes clave	120
Tabla 48.....	120
<i>Resultados de las Entrevistas a Informantes Clave</i>	120
4.2.1. Discusión de los Resultados	127
4.3. Resultados del análisis documental.....	132
Tabla 49.....	132
<i>Resultados del Análisis Documental</i>	132
4.3.1. Discusión de los resultados	143
4.4. Triangulación de los resultados.....	146
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	151
MARCO PROYECTIVO	157
Introducción	157

Objetivos del Marco Proyectivo	161
Líneas Estratégicas y Acciones Propuestas	161
Tabla 50.....	162
<i>Líneas estratégicas del marco proyectivo</i>	162
Indicadores de Monitoreo y Evaluación	163
Tabla 51.....	163
<i>Indicadores de desempeño del plan proyectivo</i>	163
Cronograma de Aplicación del Marco Proyectivo.....	164
Tabla 52.....	165
<i>Cronograma tentativo de implementación (2026–2031)</i>	165
Proyección Institucional y de Política Pública.....	166
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	167
ANEXOS	175

Índice de Tablas e Ilustraciones

Tabla 1	52
Variables de investigación.....	52
Tabla 2	54
Distribución por Género	54
Gráfico 1	54
Distribución por Género	54
Tabla 3	55
Distribución por Rango Etario.....	55
Gráfico 2	56
Distribución por Rango Etario.....	56
Tabla 4.....	58
Distribución por Estado Civil.....	58
Gráfico 3	58
Distribución por Estado Civil.....	58
Tabla 5	60
Distribución por Nivel Educativo.....	60
Gráfico 4	60
Distribución por Nivel Educativo.....	60
Tabla 6	62
Distribución por Ocupación.....	62
Gráfico 5	62
Distribución por Ocupación.....	62
Tabla 7	64
Distribución por Rango de Ingresos Familiares Mensuales	64
Gráfico 6	64

Distribución por Rango de Ingresos Familiares Mensuales	64
Tabla 8	65
Resultados del Ítem IE1 – “El nivel de ingresos de mi hogar es suficiente para considerar la compra de una vivienda propia.”	65
Gráfico 7	65
Resultados del Ítem IE1 – “El nivel de ingresos de mi hogar es suficiente para considerar la compra de una vivienda propia.”	65
Tabla 9	67
Resultados del Ítem IE2 – “Creo que los salarios en mi país son adecuados para acceder a una vivienda propia.”	67
Gráfico 8	67
Resultados del Ítem IE2 – “Creo que los salarios en mi país son adecuados para acceder a una vivienda propia.”	67
Tabla 10	69
Resultados del Ítem IE3 – “Los ingresos de mi familia son un obstáculo significativo para comprar una vivienda.”	69
Gráfico 9	69
Resultados del Ítem IE3 – “Los ingresos de mi familia son un obstáculo significativo para comprar una vivienda.”	69
Tabla 11	70
Resultados del Ítem IE4 – “Considero que la estabilidad de mis ingresos es un factor importante para obtener una vivienda propia.”	71
Gráfico 10	71
Resultados del Ítem IE4 – “Considero que la estabilidad de mis ingresos es un factor importante para obtener una vivienda propia.”	71
Tabla 12	73
Resultados del Ítem IE5 – “Creo que un aumento en el salario mínimo mejoraría la posibilidad de comprar una vivienda propia.”	73

Gráfico 11	73
Resultados del Ítem IE5 – “Creo que un aumento en el salario mínimo mejoraría la posibilidad de comprar una vivienda propia.”	73
Tabla 13	75
Resultados del Ítem PV1 – “Estoy informado sobre las políticas gubernamentales de vivienda en Paraguay.”	75
Gráfico 12	75
Resultados del Ítem PV1 – “Estoy informado sobre las políticas gubernamentales de vivienda en Paraguay.”	75
Tabla 14	77
Resultados del Ítem PV2 – “Las políticas de vivienda del gobierno son efectivas para facilitar el acceso a viviendas propias.”	77
Gráfico 13	77
Resultados del Ítem PV2 – “Las políticas de vivienda del gobierno son efectivas para facilitar el acceso a viviendas propias.”	77
Tabla 15	79
Resultados del Ítem PV3 – “Creo que el gobierno debería proporcionar más subsidios para la compra de viviendas.”	79
Gráfico 14	79
Resultados del Ítem PV3 – “Creo que el gobierno debería proporcionar más subsidios para la compra de viviendas.”	79
Tabla 16	81
Resultados del Ítem PV4 – “Las políticas de vivienda deberían ser más inclusivas y accesibles para todos.”	81
Gráfico 15	81
Resultados del Ítem PV4 – “Las políticas de vivienda deberían ser más inclusivas y accesibles para todos.”	81
Tabla 17	82

Resultados del Ítem PV5 – “Considero que los programas de préstamos hipotecarios son beneficiosos para los ciudadanos.”	82
Gráfico 16	82
Resultados del Ítem PV5 – “Considero que los programas de préstamos hipotecarios son beneficiosos para los ciudadanos.”	82
Tabla 18	83
Resultados del Ítem AF1 – “La disponibilidad de préstamos hipotecarios asequibles es esencial para mí.”	83
Gráfico 17	83
Resultados del Ítem AF1 – “La disponibilidad de préstamos hipotecarios asequibles es esencial para mí.”	83
Tabla 19	84
Resultados del Ítem AF2 – “Creo que las tasas de interés para los préstamos hipotecarios son demasiado altas en mi país.”	84
Gráfico 18	84
Resultados del Ítem AF2 – “Creo que las tasas de interés para los préstamos hipotecarios son demasiado altas en mi país.”	84
Tabla 20	85
Resultados del Ítem AF3 – “Los requisitos para calificar para un préstamo hipotecario son un desafío para mi familia.”	85
Gráfico 19	85
Resultados del Ítem AF3 – “Los requisitos para calificar para un préstamo hipotecario son un desafío para mi familia.”	85
Tabla 21	86
Resultados del Ítem AF4 – “Considero que la duración de los plazos de pago de los préstamos hipotecarios es razonable.”	86
Tabla 21	86

Resultados del Ítem AF4 – “Considero que la duración de los plazos de pago de los préstamos hipotecarios es razonable.”	86
Tabla 22	88
Resultados del Ítem AF5 – “La posibilidad de acceder a un préstamo hipotecario es un factor determinante en mi decisión de comprar una vivienda.”	88
Gráfico 21	88
Resultados del Ítem AF5 – “La posibilidad de acceder a un préstamo hipotecario es un factor determinante en mi decisión de comprar una vivienda.”	88
Tabla 23	89
Resultados del Ítem MI1 – “Los precios de las viviendas en mi área son asequibles para la mayoría de las personas.”	89
Gráfico 22	89
Resultados del Ítem MI1 – “Los precios de las viviendas en mi área son asequibles para la mayoría de las personas.”	89
Tabla 24	90
Resultados del Ítem MI2 – “La oferta de viviendas asequibles es limitada en mi región.”	90
Gráfico 23	90
Resultados del Ítem MI2 – “La oferta de viviendas asequibles es limitada en mi región.”	90
Tabla 25	91
Resultados del Ítem MI3 – “Creo que la ubicación de una vivienda es más importante que su precio.”	91
Gráfico 24	91
Resultados del Ítem MI3 – “Creo que la ubicación de una vivienda es más importante que su precio.”	91
Tabla 26	92

Resultados del Ítem MI4 – “La demanda de viviendas en mi área influye en los precios.”	92
Gráfico 25	92
Resultados del Ítem MI4 – “La demanda de viviendas en mi área influye en los precios.”	92
Tabla 27	93
Resultados del Ítem MI5 – “El mercado inmobiliario es un factor importante en mi elección de vivienda.”	93
Gráfico 26	93
Resultados del Ítem MI5 – “El mercado inmobiliario es un factor importante en mi elección de vivienda.”	93
Tabla 28	94
Resultados del Ítem EF1 – “Me siento cómodo gestionando mis finanzas personales.”	94
Gráfico 27	94
Resultados del Ítem EF1 – “Me siento cómodo gestionando mis finanzas personales.”	94
Tabla 29	96
Resultados del Ítem EF2 – “La educación financiera es importante para tomar decisiones informadas sobre la compra de viviendas.”	96
Gráfico 28	96
Resultados del Ítem EF2 – “La educación financiera es importante para tomar decisiones informadas sobre la compra de viviendas.”	96
Tabla 30	97
Resultados del Ítem EF3 – “Creo que las personas deberían recibir más educación financiera antes de comprar una vivienda.”	97
Gráfico 29	97
Resultados del Ítem EF3 – “Creo que las personas deberían recibir más educación financiera antes de comprar una vivienda.”	97
Tabla 31	98

Resultados del Ítem EF4 – “Tengo una comprensión sólida de los términos financieros utilizados en préstamos hipotecarios.”	98
Gráfico 30	98
Resultados del Ítem EF4 – “Tengo una comprensión sólida de los términos financieros utilizados en préstamos hipotecarios.”	98
Tabla 32	99
Resultados del Ítem EF5 – “La falta de educación financiera puede llevar a decisiones financieras irresponsables.”	99
Gráfico 31	99
Resultados del Ítem EF5 – “La falta de educación financiera puede llevar a decisiones financieras irresponsables.”	99
Tabla 33	99
Resultados del Ítem ISP1 – “La calidad de las carreteras y el transporte público en mi área influye en mi elección de vivienda.”	100
Gráfico 32	100
Resultados del Ítem ISP1 – “La calidad de las carreteras y el transporte público en mi área influye en mi elección de vivienda.”	100
Tabla 34	100
Resultados del Ítem ISP2 – “La disponibilidad de agua potable confiable es un factor importante al considerar una vivienda.”	101
Gráfico 33	101
Resultados del Ítem ISP2 – “La disponibilidad de agua potable confiable es un factor importante al considerar una vivienda.”	101
Tabla 35	101
Resultados del Ítem ISP3 – “La disponibilidad de servicios de electricidad sin interrupciones es esencial para mí al buscar una vivienda.”	102
Gráfico 34	102

Resultados del Ítem ISP3 – “La disponibilidad de servicios de electricidad sin interrupciones es esencial para mí al buscar una vivienda.”	102
Tabla 36.....	103
Resultados del Ítem ISP4 – “La infraestructura de comunicación, como el acceso a internet de alta velocidad, afecta mi decisión de compra de vivienda.”	103
Gráfico 35	103
Resultados del Ítem ISP4 – “La infraestructura de comunicación, como el acceso a internet de alta velocidad, afecta mi decisión de compra de vivienda.”	103
Tabla 37.....	104
Resultados del Ítem ISP5 – “La calidad de la infraestructura de servicios públicos es un factor determinante en mi elección de vivienda.”	104
Gráfico 36	104
Resultados del Ítem ISP5 – “La calidad de la infraestructura de servicios públicos es un factor determinante en mi elección de vivienda.”	104
Tabla 38.....	105
Resultados del Ítem CEE1 – “Creo que un mayor crecimiento económico en Paraguay facilitaría la compra de viviendas.”	105
Gráfico 37	105
Resultados del Ítem CEE1 – “Creo que un mayor crecimiento económico en Paraguay facilitaría la compra de viviendas.”	105
Tabla 39	106
Resultados del Ítem CEE2 – “La estabilidad económica de mi país influye en mi decisión de comprar una vivienda.”	106
Gráfico 38	106
Resultados del Ítem CEE2 – “La estabilidad económica de mi país influye en mi decisión de comprar una vivienda.”	106
Tabla 40	107

Resultados del Ítem CEE3 – “La tasa de desempleo actual en mi área es un factor importante en mi capacidad para comprar una vivienda.”	107
Gráfico 39	107
Resultados del Ítem CEE3 – “La tasa de desempleo actual en mi área es un factor importante en mi capacidad para comprar una vivienda.”	107
Tabla 41	108
Resultados del Ítem CEE4 – “La disponibilidad de empleos bien remunerados en mi región afecta mi capacidad para acceder a una vivienda propia.”	108
Gráfico 40	108
Resultados del Ítem CEE4 – “La disponibilidad de empleos bien remunerados en mi región afecta mi capacidad para acceder a una vivienda propia.”	108
Tabla 42	109
Resultados del Ítem CEE5 – “Considero que el desarrollo económico de Paraguay es un indicador relevante al considerar la compra de una vivienda.”	109
Gráfico 41	109
Resultados del Ítem CEE5 – “Considero que el desarrollo económico de Paraguay es un indicador relevante al considerar la compra de una vivienda.”	109
Tabla 43	110
Resultados del Ítem ASSE1 – “La calidad de los servicios de salud en mi área es un factor clave en mi elección de vivienda.”	110
Gráfico 42	110
Resultados del Ítem ASSE1 – “La calidad de los servicios de salud en mi área es un factor clave en mi elección de vivienda.”	110
Tabla 44	111
Resultados del Ítem ASSE2 – “La proximidad a buenas escuelas y universidades influye en mi decisión de compra de vivienda.”	111
Gráfico 43	111

Resultados del Ítem ASSE2 – “La proximidad a buenas escuelas y universidades influye en mi decisión de compra de vivienda.”	111
Tabla 45	112
Resultados del Ítem ASSE3 – “La disponibilidad de centros de atención médica cercanos afecta mi elección de vivienda.”	112
Gráfico 44	112
Resultados del Ítem ASSE3 – “La disponibilidad de centros de atención médica cercanos afecta mi elección de vivienda.”	112
Tabla 46	113
Resultados del Ítem ASSE4 – “Creo que una buena oferta de servicios de educación es esencial para el bienestar de mi familia.”	113
Gráfico 45	113
Resultados del Ítem ASSE4 – “Creo que una buena oferta de servicios de educación es esencial para el bienestar de mi familia.”	113
Tabla 47	114
Resultados del Ítem ASSE5 – “La calidad de la atención médica en mi área es un factor importante al buscar una vivienda.”	114
Gráfico 46	114
Resultados del Ítem ASSE5 – “La calidad de la atención médica en mi área es un factor importante al buscar una vivienda.”	114
Tabla 48	120
Resultados de las Entrevistas a Informantes Clave	120
Tabla 49	132
Resultados del Análisis Documental	132
Tabla 50	162
Líneas estratégicas del marco proyectivo	162
Tabla 51	163
Indicadores de desempeño del plan proyectivo	163

Tabla 52	165
Cronograma tentativo de implementación (2026–2031)	165

INTRODUCCIÓN

La relación de crecimiento económico y empleo sobre la cultura de propiedad constituye todo un campo de estudio en el área de políticas públicas sobre todo desde el momento de evaluar la determinante de los ingresos, existen varias teorías que tratan este tema en particular, es por ello que el trabajo de investigación tiene como título ***“Indicadores para acceso a la Vivienda Propia en Paraguay. Propuesta de Modelo de indicadores de acceso como Política Pública”***.

Analizar los efectos de Crecimiento Económico y Empleo sobre Ingreso Económico y la Cultura de Propiedad es importante porque permiten conocer a profundidad la situación de los mercados inmobiliarios. Este análisis que fue complementado por un trabajo de campo servirá a la universidad como también al público en general, como elemento de análisis y conocimiento que les permita determinar la manera en que incide el crecimiento económico y empleo conjuntamente con el ingreso económico y la cultura de propiedad para el acceso a la vivienda propia.

El marco metodológico de la investigación está estructurado de la siguiente forma: en lo que respecta al tipo y nivel de investigación es de carácter cuali-cuantitativo y descriptivo, el diseño de investigación es del tipo no experimental y correlacional.

La metrópoli está constituida por la población económicamente activa (P.E.A.) del País compuesto por hombres y mujeres, teniendo en cuenta los principales resultados realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas EPHC 1er Trimestre del año 2022. La misma asciende a 706.272 personas.

La muestra es de tipo no probabilística y abarcara un subgrupo de tipo sujetos voluntarios, la misma fue seleccionada a criterio de la investigadora obedeciendo al carácter arbitrario del tipo de muestreo para lo cual se encuestará a 384 personas que corresponden al P.E.A. mencionado.

A partir de la información recabada y procesada, se elaborará una propuesta de Modelo de indicadores para el acceso a la vivienda propia en Paraguay, basándose en la percepción real de la población económicamente activa acorde a la necesidad.

CAPÍTULO I. PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Indicadores para acceso a la vivienda propia en Paraguay. Propuesta de modelo de indicadores de acceso como política pública

1.1. Planteamiento del problema

El acceso a la vivienda propia es un desafío común en muchos países, y Paraguay no es una excepción. El crecimiento económico y la demanda de viviendas generan la necesidad de desarrollar estrategias efectivas para garantizar que los ciudadanos tengan la oportunidad de adquirir una vivienda adecuada y asequible. Si bien existe un lineamiento a través del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat en el cual establece las pautas ,la planificación y desarrollo urbano, así como para la promoción de la vivienda, es importante desarrollar un modelo de indicadores para acceso a la vivienda propia en Paraguay ajustado a la realidad actual de la población interesada.

A partir de esta situación, se propone investigar la percepción de la población económicamente activa en cuanto al acceso de la vivienda propia para la construcción de indicadores que se ajusten a la realidad actual.

En este sentido, se pueden analizar los siguientes ítems, **y pueden incluir:**

Ingreso económico: Este indicador puede medir la capacidad de las personas para adquirir una vivienda propia. Se puede considerar el ingreso promedio de la población, la tasa de desempleo y la distribución del ingreso

Política de vivienda: Este indicador puede medir la efectividad de las políticas públicas en materia de vivienda. Se pueden considerar el número de viviendas construidas, el presupuesto destinado a la construcción de viviendas y la calidad de las viviendas construidas.

Acceso a financiamiento: Este indicador puede medir la disponibilidad de créditos hipotecarios y otros instrumentos financieros para la adquisición de viviendas.

Se pueden considerar la tasa de interés de los créditos hipotecarios, el número de solicitudes de créditos hipotecarios y la tasa de aprobación de los mismos.

Mercado inmobiliario: Este indicador puede medir la oferta y demanda de viviendas en el mercado inmobiliario. Se pueden considerar el número de viviendas en venta, el precio promedio de las viviendas y el tiempo promedio de venta de las mismas.

Educación financiera: Este indicador puede medir el nivel de educación financiera de la población en relación a la adquisición de viviendas. Se pueden considerar el número de personas que reciben educación financiera, el nivel de conocimiento financiero de la población y el impacto de la educación financiera en la adquisición de viviendas.

Infraestructura y servicios públicos: Este indicador puede medir la calidad de la infraestructura y servicios públicos en las zonas donde se construyen viviendas. Se pueden considerar la calidad de las carreteras, el acceso al agua potable y la calidad de los servicios de salud y educación.

Crecimiento económico y empleo: Este indicador puede medir la relación entre el crecimiento económico y el empleo con la adquisición de viviendas. Se pueden considerar la tasa de crecimiento económico, la tasa de desempleo y la relación entre el ingreso y el costo de las viviendas.

Acceso a servicios de salud y educación: Este indicador puede medir la relación entre el acceso a servicios de salud y educación con la adquisición de viviendas. Se pueden considerar la calidad de los servicios de salud y educación en las zonas donde se construyen viviendas y el impacto de estos servicios en la adquisición de viviendas.

Cultura de propiedad de vivienda: Este indicador puede medir la cultura de propiedad de vivienda en la población. Se pueden considerar el número de personas que poseen una vivienda propia, el nivel de importancia que se le da a la propiedad de vivienda y el impacto de la cultura de propiedad de vivienda en la adquisición de viviendas.

1.2. Preguntas

1.2.1. Pregunta genérica

¿Cómo inciden los factores económicos, financieros, sociales y de política pública en el acceso a la vivienda propia en Paraguay?

1.2.3. Preguntas específicas

- ¿De qué manera influyen los ingresos familiares y la estabilidad laboral en el acceso a la vivienda propia?
- ¿Qué percepción tienen los ciudadanos sobre la efectividad de las políticas públicas de vivienda en Paraguay?
- ¿Cómo impacta el acceso al financiamiento hipotecario (tasas, requisitos, plazos) en la decisión de adquirir una vivienda?
- ¿Qué rol cumplen la infraestructura y los servicios públicos en la elección de una vivienda?
- ¿Se puede proponer un modelo de acceso a la vivienda propia basado en la creación de indicadores como política pública?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Analizar los factores determinantes que inciden en el acceso a la vivienda propia en Paraguay, considerando el contexto económico, las políticas públicas, el financiamiento, el mercado inmobiliario y las percepciones sociales.

1.3.2- Objetivos específicos

- Analizar la relación entre ingresos familiares, estabilidad laboral y posibilidad de acceder a una vivienda propia.
- Evaluar la percepción ciudadana sobre la efectividad de las políticas públicas de vivienda en Paraguay.
- Examinar la influencia del acceso al financiamiento hipotecario en la decisión de compra de vivienda.
- Determinar la importancia de la infraestructura y los servicios públicos en la elección de una vivienda.

- Proponer un modelo de acceso a la vivienda propia basado en la creación de indicadores como política pública.

1.4. Justificación

La creación de indicadores para el acceso a la vivienda propia como política pública en Paraguay es fundamental por las siguientes razones:

Permite medir el impacto de las políticas públicas: La creación de indicadores permite medir el impacto de las políticas públicas en materia de acceso a la vivienda propia. De esta manera, se puede evaluar la efectividad de las políticas y hacer ajustes necesarios para mejorar su impacto.

Facilita la toma de decisiones: Los indicadores permiten tener información objetiva y confiable para la toma de decisiones en materia de acceso a la vivienda propia. Esto es especialmente importante para la asignación de recursos y la definición de prioridades en la gestión pública. Ayuda a identificar desafíos y oportunidades: La creación de indicadores permite identificar los desafíos y oportunidades en materia de acceso a la vivienda propia en Paraguay. De esta manera, se pueden diseñar políticas públicas más efectivas y enfocadas en las necesidades de la población.

Fomenta la transparencia y la rendición de cuentas: La creación de indicadores fomenta la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión pública. Los indicadores permiten a la población conocer los avances y desafíos en materia de acceso a la vivienda propia y exigir a las autoridades responsables que tomen medidas para mejorar la situación.

En resumen, la creación de indicadores para el acceso a la vivienda propia como política pública en Paraguay es fundamental para medir el impacto de las políticas públicas, facilitar la toma de decisiones, identificar desafíos y oportunidades, y fomentar la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión pública.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1.ANTECEDENTES

2.1.1. *Sistema de financiamiento para la vivienda en Paraguay.*

El sistema paraguayo de financiamiento habitacional presenta una configuración híbrida que combina el rol del Estado como promotor de políticas y programas con la intermediación del sistema financiero formal. Esta articulación busca facilitar el acceso a la vivienda propia a distintos estratos de la población, especialmente aquellos con dificultades para ingresar a los circuitos tradicionales de crédito.

En el plano normativo, la Ley N.º 5638/2016 constituye el marco legal principal de la política nacional de vivienda y hábitat, orientando la acción estatal hacia la garantía del derecho a una vivienda digna y al desarrollo urbano sostenible. Su Decreto Reglamentario N.º 3317/2020 precisó las definiciones operativas, la identificación de beneficiarios y el alcance de las intervenciones, otorgando al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) la responsabilidad de implementar y coordinar la política sectorial (BACN, 2016; Presidencia de la República del Paraguay, 2020). Esta institucionalidad refleja una tendencia regional donde los ministerios especializados centralizan funciones regulatorias y de coordinación interinstitucional, como se observa en países vecinos (Pirez, 2018).

El pilar financiero del sistema está dado por la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), creada mediante la Ley N.º 2640/2005, que actúa bajo un esquema de banca de segundo piso. Esta modalidad implica que la AFD no otorga préstamos directamente al público, sino que canaliza recursos de mediano y largo plazo a través de intermediarios financieros (bancos, financieras y cooperativas), quienes se encargan de la evaluación crediticia y el otorgamiento de préstamos a las familias (Congreso Nacional, 2005; MEF, 2025). Este mecanismo permite aprovechar la capilaridad del sistema financiero, manteniendo al mismo tiempo criterios homogéneos de elegibilidad y sostenibilidad de las operaciones.

La AFD ofrece un conjunto de líneas estandarizadas que cubren distintas necesidades: compra de vivienda terminada, construcción en lote propio, compra de terreno con construcción, y refacciones, ampliaciones o terminaciones. Estas líneas están

diseñadas para acompañar todo el ciclo de vida de la demanda habitacional, atendiendo tanto a familias jóvenes que buscan su primera vivienda como a hogares en proceso de consolidación patrimonial (AFD, s. f.-a).

Entre los productos destacados figuran Primera Vivienda y Mi Casa, ambos orientados a segmentos medios y medios-bajos de la población. El programa Primera Vivienda establece criterios de ingresos máximos (generalmente hasta ocho salarios mínimos) y se tramita a través de entidades financieras adheridas, con verificación final de la AFD. En cambio, Mi Casa fija condiciones prudenciales de endeudamiento, como que la cuota mensual no supere el 40 % del ingreso familiar, lo que apunta a garantizar la sostenibilidad financiera de los hogares beneficiarios (AFD, s. f.-b; AFD, s. f.-c). En todos los casos, los plazos largos —que en algunos casos alcanzan 20 o 30 años— y la estandarización de criterios buscan incrementar la asequibilidad, reduciendo la volatilidad asociada a créditos de corto plazo.

Este esquema crediticio se complementa con programas públicos que incluyen subsidios y garantías, destinados a ampliar la base de acceso para familias excluidas del sistema bancario tradicional. Uno de los más relevantes es Che Róga Porã, diseñado para hogares que no cumplen los requisitos convencionales de calificación financiera. El programa combina subsidios directos con financiamiento canalizado por la AFD y la intermediación de bancos y cooperativas, constituyendo una herramienta clave de la estrategia gubernamental para reducir el déficit habitacional estructural (MUVH, 2025; SILPy, 2025).

En términos comparativos, la experiencia paraguaya reproduce patrones observados en América Latina, donde el financiamiento habitacional combina la acción estatal en subsidios con esquemas de crédito de largo plazo, pero enfrenta retos en la ampliación de la cobertura a sectores de ingresos informales o bajos. Según estudios de la CEPAL (2021), la dependencia de intermediarios financieros y la debilidad en los sistemas de garantías limitan el alcance de estos programas, lo que obliga a políticas complementarias de educación financiera y formalización del empleo. En el caso paraguayo, el diseño mixto ha permitido ampliar la cobertura respecto a décadas anteriores, pero aún persiste un déficit cuantitativo y cualitativo que se estima en más de 1,1 millones de viviendas (MUVH, 2025).

2.1.2. Requisitos para acceder a un financiamiento para la vivienda en Paraguay.

El acceso al financiamiento habitacional en Paraguay se encuentra condicionado por un conjunto de requisitos que combinan lineamientos legales, criterios financieros de prudencia y evaluaciones socioeconómicas de los solicitantes. Estos requisitos cumplen una doble función: por un lado, garantizan la viabilidad del crédito y la solvencia del prestatario; y por otro, buscan asegurar que los beneficios de las políticas habitacionales se dirijan a los sectores de la población más necesitados, evitando desviaciones hacia usos comerciales o de inversión especulativa.

En el plano normativo, los requisitos básicos derivan de la Ley N.º 5638/2016 y su Decreto Reglamentario N.º 3317/2020, que organizan la política habitacional paraguaya en torno al principio de vivienda digna como derecho social. Estos instrumentos otorgan al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) la función de coordinar las condiciones de acceso, estableciendo rangos de ingreso, requisitos de edad y criterios de focalización social (BACN, 2016; Presidencia de la República del Paraguay, 2020).

En términos generales, todo solicitante de un crédito habitacional debe cumplir con condiciones mínimas de edad legal (18 años como límite inferior y hasta 75 años como máximo al final del plazo del crédito), demostrar capacidad de pago suficiente y contar con la documentación que acredite identidad, ingresos y residencia en el país (MUVH, 2025). Estas exigencias son comunes tanto a las líneas de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) como a los programas con subsidio administrados por el MUVH.

Desde la perspectiva financiera, uno de los criterios centrales es la relación cuota/ingreso: tanto en el programa Mi Casa como en Che Róga Porã, el valor de la cuota mensual no puede superar el 40 % del ingreso familiar global, lo que responde a una práctica prudencial destinada a garantizar la sostenibilidad del endeudamiento y reducir el riesgo de morosidad (AFD, s. f.-a; AFD, s. f.-b). Asimismo, en programas destinados a la primera vivienda, se exige que los beneficiarios no sean propietarios de otro inmueble habitacional y que la vivienda a financiar se destine exclusivamente a uso residencial dentro del territorio nacional (AFD, s. f.-b).

Bajo el esquema de banca de segundo piso, la AFD canaliza los recursos a través de bancos, financieras y cooperativas, lo que significa que el solicitante tramita su operación ante una entidad adherida, la cual realiza la evaluación crediticia y presenta la solicitud a la AFD para su aprobación final. Este proceso permite mantener criterios homogéneos, pero también abre la posibilidad de que cada entidad incorpore requisitos adicionales según sus políticas internas de riesgo (AFD, s. f.-a).

En la práctica, las entidades financieras suelen requerir:

- Comprobación de ingresos y antigüedad laboral (mínimo un año para asalariados y dos años para trabajadores independientes).
- Historial crediticio compatible, sin registros negativos en centrales de riesgo.
- Residencia en el país y estabilidad socioeconómica verificable.
- Garantía hipotecaria sobre el inmueble adquirido o construido, junto con pólizas de seguro de incendio y de vida vinculadas al crédito.
- Documentación personal como cédula de identidad del titular y cónyuge, comprobantes de ingresos (boletas del IPS, certificaciones laborales o declaraciones tributarias), antecedentes financieros y registrales, así como la tasación del inmueble realizada por un perito habilitado (Banco Itaú Paraguay, s. f.; Banco P., s. f.; Banco BASA, 2022).

En los programas que incorporan subsidios estatales, como Che Róga Porã, además de la evaluación crediticia bancaria, se requiere una calificación social del hogar realizada por el MUVH, la presentación de la carpeta técnica del proyecto o de la vivienda a adquirir, y la verificación de que el inmueble cumple con las condiciones urbanísticas y legales establecidas. En el caso de Che Róga Porã 2.0, las modalidades de intervención (construcción en lote propio, compra de terreno con construcción, adquisición de vivienda terminada o mejoramiento habitacional) determinan los requisitos técnicos adicionales, como planos aprobados, presupuestos de obra y constancias de servicios básicos (MUVH, s. f.; MUVH, 2025).

El cumplimiento estricto de estos requisitos constituye una condición indispensable para la formalización de los contratos de crédito o subsidio. Una vez verificada la elegibilidad, el beneficiario debe proceder a la firma de la garantía hipotecaria, quedando habilitado para el desembolso de los fondos y el inicio del proceso de construcción, adquisición o refacción de la vivienda.

Los requisitos de acceso al financiamiento habitacional en Paraguay no se limitan a criterios técnicos de crédito, sino que reflejan la interacción entre política pública, regulación bancaria y focalización social, lo que configura un sistema mixto de garantías financieras y sociales. Esta estructura busca equilibrar la inclusión financiera con la estabilidad macroeconómica del sistema y la sostenibilidad de las familias beneficiarias, en consonancia con experiencias regionales similares en países como Chile y Colombia, donde se han implementado modelos de crédito subsidiado con reglas prudenciales de endeudamiento (CEPAL, 2021).

2.1.3. El papel de la Agencia Financiera de Desarrollo en el financiamiento de viviendas en Paraguay.

La Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) constituye el principal pilar del financiamiento habitacional en Paraguay, actuando como una institución pública especializada en banca de segundo piso. Este modelo implica que la AFD no otorga créditos directamente a los ciudadanos, sino que canaliza recursos financieros a Instituciones Financieras Intermediarias (IFIs) como bancos, financieras y cooperativas, que son las encargadas de originar, evaluar y administrar los préstamos hipotecarios. Esta estructura busca aprovechar la red de intermediarios existentes, manteniendo criterios uniformes de elegibilidad y plazos, y al mismo tiempo otorgando sostenibilidad al sistema habitacional de largo plazo (BACN, 2005; BACN, 2021).

La AFD fue creada mediante la Ley N.º 2640/2005 como parte de una estrategia de modernización del sistema financiero paraguayo y, posteriormente, su marco normativo fue actualizado con la Ley N.º 6769/2021, que reforzó su papel como articulador de recursos para inversión, vivienda y desarrollo productivo. En este marco, la AFD tiene como mandato ampliar los plazos de financiamiento, estabilizar las tasas de interés y estandarizar criterios prudenciales, con el fin de reducir las barreras estructurales

de acceso al crédito habitacional, particularmente para familias de ingresos medios y medios-bajos (Congreso Nacional, 2005; BACN, 2021).

En la práctica, la AFD diseña líneas de crédito habitacional con distintos destinos elegibles:

- Compra de vivienda terminada.
- Construcción en lote propio.
- Compra de terreno con construcción.
- Refacción, ampliación o terminación de vivienda.

Estas líneas se ejecutan exclusivamente por medio de las IFIs adheridas al sistema, las cuales tramitan las solicitudes, realizan la evaluación de riesgo y presentan la operación para la aprobación y el fondeo final de la AFD (AFD, s. f.-a).

Entre los productos más destacados se encuentra el programa Primera Vivienda, orientado a facilitar el acceso a la primera propiedad habitacional de familias jóvenes y sectores emergentes. La AFD, mediante este tipo de productos, estandariza las condiciones de endeudamiento, como la relación cuota/ingreso (máximo del 40 %), el plazo extendido de amortización (hasta 20 o 30 años) y la obligatoriedad de que se trate de la primera vivienda del solicitante (AFD, s. f.-a). Estos parámetros generan previsibilidad en el mercado y permiten a las IFIs ofrecer hipotecas en moneda local con condiciones sostenibles.

La articulación con la política habitacional nacional se hace más visible en el programa Che Róga Porã, gestionado conjuntamente por el MUVH y la AFD. Mientras el MUVH establece la política sectorial, focaliza a los beneficiarios y define las modalidades de intervención (construcción en lote propio, adquisición de vivienda terminada, etc.), la AFD asegura el fondeo estable y fija los parámetros financieros prudenciales (AFD, s. f.-b; MUVH, 2025a). Este esquema mixto refuerza el objetivo de ampliar la base de acceso a la vivienda propia mediante un equilibrio entre subsidio público y crédito hipotecario.

Un elemento innovador introducido recientemente es el Fondo de Garantías para la Vivienda (FOGAVI), operativo desde 2025. A diferencia de un crédito, este instrumento funciona como un respaldo adicional que permite a las familias que no cuentan con garantías suficientes acceder al sistema financiero. En la práctica, el FOGAVI actúa como un aval que cubre parte del riesgo de incumplimiento, incentivando a las IFIs a otorgar más préstamos, especialmente en el marco de Che Róga Porã. La AFD cumple aquí un doble rol: seguir proveyendo fondeo de segundo piso y coordinar, junto con el MUVH y el Fondo de Garantías del Paraguay (FOGAPY), la gestión de la garantía (AFD, 2025a; AFD, 2025b; MUVH, 2025c).

En perspectiva comparada, el modelo paraguayo se asemeja a experiencias de otros países latinoamericanos que han implementado bancos de desarrollo como fondeadores de segundo piso. En Colombia, el Fondo Nacional de Ahorro cumple una función similar en la canalización de créditos de largo plazo con apoyo estatal, mientras que en Chile el sistema se apoya en subsidios complementados con financiamiento privado de largo plazo (CEPAL, 2021). Sin embargo, Paraguay presenta la particularidad de que la AFD es la única institución especializada en proveer fondeo de largo plazo, lo que convierte su rol en esencial para la estabilidad del sistema habitacional.

El papel de la AFD en el financiamiento de la vivienda en Paraguay trasciende la provisión de fondos: constituye un instrumento de política pública que asegura la estandarización de criterios, la inclusión financiera y la sostenibilidad de las operaciones, al tiempo que articula subsidios, garantías y financiamiento de largo plazo en un esquema coherente con las necesidades del país.

2.1.4. Tipos de viviendas que son elegibles para el financiamiento en Paraguay

El sistema paraguayo de financiamiento habitacional se estructura para cubrir diversas modalidades de vivienda, con el objetivo de atender tanto el déficit cuantitativo (falta de unidades habitacionales) como el déficit cualitativo (viviendas inadecuadas o

deterioradas). En este sentido, la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), a través de sus líneas de crédito, y el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), mediante programas de subsidio como Che Róga Porã o FONAVIS, han establecido un conjunto de tipologías de viviendas que pueden ser financiadas en el país.

Viviendas terminadas, en construcción y en preventa

Las líneas de crédito de la AFD permiten financiar la compra de viviendas terminadas, ya sean casas unifamiliares, dúplex o departamentos en complejos residenciales, siempre que cumplan con las condiciones técnicas y registrales establecidas (AFD, 2024a). Asimismo, el sistema contempla la adquisición de viviendas en construcción o en preventa (sobre plano), lo que amplía las posibilidades de acceso a proyectos inmobiliarios en desarrollo y otorga dinamismo al mercado de la construcción (AFD, 2024b). Este esquema es particularmente atractivo para hogares jóvenes que buscan acceder a la primera vivienda con plazos largos y cuotas estandarizadas.

Construcción en lote propio y compra de terreno con construcción

Otra modalidad relevante es la construcción en lote propio, dirigida a familias que ya poseen un terreno con título regularizado y desean financiar la edificación de su vivienda. A esta opción se suma la compra de terreno con construcción, que permite adquirir simultáneamente el suelo urbano y financiar la obra habitacional. Ambas modalidades son centrales en el contexto paraguayo, donde existe una importante proporción de hogares que poseen terrenos, pero carecen de recursos suficientes para materializar la construcción (MUVH, 2025a).

Programas integrados: Che Róga Porã 2.0

El programa Che Róga Porã 2.0, implementado conjuntamente por el MUVH y la AFD, admite varias tipologías elegibles: adquisición de vivienda terminada, compra sobre plano, construcción en lote propio, compra de terreno con construcción y mejoramiento habitacional. Este menú de alternativas refleja la intención de ofrecer soluciones flexibles y adaptadas a las distintas realidades socioeconómicas de los hogares, incorporando tanto subsidios como fondeo de segundo piso (MUVH, 2025a; MUVH, 2025b).

Mejoramiento, refacción, ampliación y terminación

El financiamiento habitacional en Paraguay también abarca la mejora de viviendas existentes, a través de productos orientados a refacción, ampliación o terminación de obras inconclusas. Estas modalidades están diseñadas para reducir el déficit cualitativo, es decir, la precariedad habitacional vinculada a carencias estructurales, sanitarias o de infraestructura básica. La AFD ofrece líneas específicas que permiten destinar recursos al mejoramiento del hábitat sin necesidad de adquirir un inmueble nuevo (AFD, 2024a).

Vivienda social y subsidios FONAVIS

En los segmentos más vulnerables, el Fondo Nacional de Vivienda Social (FONAVIS), administrado por el MUVH, amplía las modalidades de “solución habitacional” que pueden ser subsidiadas. Entre ellas se incluyen: adquisición de vivienda, construcción en lote propio, ampliación, refacción, terminación de vivienda, y en algunos casos incluso el mejoramiento del entorno habitacional (acceso vial, servicios básicos y equipamiento comunitario). Este enfoque busca no solo dotar de infraestructura habitacional a las familias, sino también generar un impacto en la calidad de vida mediante mejoras en el entorno urbano y social (MUVH, s. f.).

Viviendas con uso mixto

Una particularidad de los productos financieros de la AFD es que admiten la adquisición o construcción de viviendas con área comercial incorporada, siempre que el espacio destinado a actividades económicas no supere el 30 % del valor tasado del inmueble. Esta disposición responde a la realidad paraguaya, donde numerosas familias combinan vivienda y comercio en un mismo espacio físico, especialmente en zonas urbanas periféricas y en asentamientos en proceso de consolidación (AFD, 2024b). Con ello, se busca equilibrar la funcionalidad residencial con la generación de ingresos, manteniendo el destino principal como habitacional.

Impacto del esquema de elegibilidad

La diversidad de tipologías habitacionales elegibles refleja un esfuerzo integral de política pública, que no se limita únicamente a ampliar la oferta inmobiliaria formal, sino que también busca:

- Adaptarse a distintos niveles de ingreso y formas de tenencia de suelo.
- Promover la formalización de terrenos mediante la exigencia de títulos para construcción en lote propio.
- Atender la mejora progresiva de viviendas existentes, característica de sectores populares con procesos de autoconstrucción.
- Integrar soluciones mixtas que respondan a la realidad socioeconómica de las familias paraguayas.

En perspectiva comparada, este esquema coloca a Paraguay en línea con modelos latinoamericanos que combinan crédito, subsidio y flexibilidad tipológica, reconociendo que el acceso a la vivienda no es un fenómeno homogéneo, sino que requiere soluciones diferenciadas (CEPAL, 2021).

2.1.5. Paraguay y su escenario actual.

Paraguay enfrenta en la actualidad un escenario caracterizado por una urbanización acelerada, un cambio demográfico sostenido y la persistencia de un déficit habitacional con predominio cualitativo. Estos factores interactúan con las condiciones macroeconómicas y con las políticas públicas en marcha, configurando un panorama complejo para el acceso a la vivienda.

El país atraviesa un proceso sostenido de urbanización: en 2024, la población urbana representaba entre 63 % y 64 % de la población total, lo que supone un crecimiento continuo durante las últimas dos décadas (World Bank, 2024a; World Bank, 2024b). Este fenómeno se concentra principalmente en el departamento Central, el área metropolitana de Asunción y ciudades intermedias como Ciudad del Este y Encarnación, que absorben los flujos migratorios internos desde zonas rurales.

El Censo Nacional 2022, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), registró 1,75 millones de viviendas particulares ocupadas, lo que representa un aumento histórico respecto a censos anteriores (INE, 2024a). No obstante, el relevamiento también mostró heterogeneidades en el acceso a agua potable, saneamiento, electricidad e internet, así como diferencias en la calidad constructiva de las viviendas, factores que se vinculan estrechamente con el déficit habitacional cualitativo (INE, 2024b).

En el plano económico, Paraguay se ha mantenido con un desempeño relativamente estable. La inflación interanual en 2025 se situó en torno al 4 %, dentro del rango meta del Banco Central del Paraguay (BCP). En julio de 2025, por ejemplo, la inflación interanual fue de 4,3 %, con un acumulado anual de 3,3 %, mostrando cierta estabilidad de precios, aunque con presiones específicas en alimentos y materiales de construcción (BCP, 2025).

El sector de la construcción se consolidó como uno de los motores del crecimiento, pero su dinamismo también generó tensiones en los precios de materiales y servicios, lo que afecta directamente la asequibilidad de la vivienda. A esto se suma la elevada tasa de informalidad laboral —superior al 60 % en áreas urbanas— que limita la capacidad de los hogares de acceder a crédito hipotecario formal, incluso en condiciones macroeconómicas estables (World Bank, 2024c).

La literatura y los diagnósticos sectoriales coinciden en que el déficit habitacional cualitativo (viviendas con carencias de materiales adecuados, sin acceso pleno a servicios básicos o con problemas de hacinamiento) es más relevante que el déficit cuantitativo (falta de unidades). Estimaciones recientes sitúan el déficit urbano paraguayo en aproximadamente 390.000 viviendas, con una composición del 20 % cuantitativo y el 80 % cualitativo (UNIAPRAVI, 2024).

Esto implica que, más allá de la necesidad de nuevas viviendas, el reto principal del país consiste en mejorar las condiciones de las viviendas ya existentes, reduciendo precariedades constructivas y ampliando la cobertura de servicios básicos, especialmente en asentamientos urbanos informales y en ciudades intermedias.

En la gestión reciente, el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) ha impulsado programas orientados tanto a la clase media trabajadora como a sectores vulnerables. Entre ellos, destacan:

- Che Róga Porã 2.0, que integra opciones de adquisición de vivienda terminada, compra sobre plano y construcción en lote propio, con fondeo de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) y subsidios focalizados (MUVH, 2025a).
- Programas de mejoramiento habitacional, dirigidos a atender el déficit cualitativo mediante intervenciones en techos, pisos, muros y conexiones a servicios básicos en viviendas existentes. Estos programas han tenido impactos visibles en distritos del departamento Central y otras zonas urbanas con alta densidad (MUVH, 2025b).
- FOGAVI (Fondo de Garantías para la Vivienda), creado en 2025, que funciona como un respaldo para familias que no cuentan con garantías suficientes, permitiendo a más hogares calificar para préstamos hipotecarios (Che Róga Porã, 2025; MUVH, 2025c).

El escenario paraguayo se caracteriza por la coexistencia de presiones urbanas, una demanda creciente de vivienda, un mercado inmobiliario en expansión, y políticas habitacionales que buscan equilibrar crédito de largo plazo, subsidios y mecanismos de garantía. El énfasis actual está puesto en reducir el déficit cualitativo, mejorar las condiciones de vida urbana y ampliar el acceso al financiamiento habitacional.

En perspectiva regional, Paraguay enfrenta retos similares a otros países de América Latina: la urbanización rápida, la informalidad laboral y la necesidad de políticas integrales que combinen subsidios, crédito y planificación urbana (CEPAL, 2021).

2.1.6. Desarrollo político-habitacional en Paraguay.

La política habitacional en Paraguay ha transitado en las últimas dos décadas por un proceso de institucionalización progresiva, que refleja tanto la necesidad de atender el déficit de vivienda como la búsqueda de integrar la planificación urbana al desarrollo

económico y social del país. Este recorrido puede dividirse en tres grandes etapas: la creación de un marco institucional, la consolidación de instrumentos normativos y la implementación de programas con enfoques mixtos de financiamiento y subsidio.

En el plano institucional, el primer hito significativo fue la creación de la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) mediante la Ley N.º 3909/2010, con rango de secretaría ejecutiva del Poder Ejecutivo y competencias en materia de programas habitacionales. Posteriormente, con la Ley N.º 6152/2018, la SENAVITAT fue elevada a la categoría de Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), lo que otorgó a la política habitacional rango ministerial y autonomía administrativa, consolidando la rectoría del sector y reforzando la capacidad de articular programas con otros niveles de gobierno y con organismos internacionales (BACN, 2019; MUVH, 2022).

El andamiaje legal se fortaleció con la Ley N.º 5638/2016 de Vivienda y Hábitat, que estableció principios, definiciones y mecanismos de gestión para el acceso a la vivienda digna y el mejoramiento del hábitat. Esta norma fue reglamentada por el Decreto N.º 3317/2020, que precisó criterios operativos y roles institucionales (Presidencia de la República, 2020; vLex, 2020). En conjunto, estas disposiciones crearon un marco integral de política sectorial, incorporando dimensiones como la planificación urbana, la regularización de la tenencia de suelo y la coordinación intergubernamental.

En términos programáticos, Paraguay evolucionó desde un enfoque predominantemente ofertista —centrado en la provisión directa de unidades habitacionales— hacia un modelo mixto, que combina subsidios a la demanda y crédito hipotecario de largo plazo. Un hito fundamental en esta transición fue la creación del Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS) mediante la Ley N.º 3637/2009, como un mecanismo de subsidios directos destinados a hogares de bajos ingresos. Este fondo permitió orientar recursos a la construcción y adquisición de viviendas sociales, así como al mejoramiento y ampliación de las existentes (MUVH, s. f.).

Posteriormente, con la formulación de la Política Nacional de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (PNUVH), se sistematizaron los ejes estratégicos de la acción pública:

- Atención del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo.

- Articulación con gobiernos locales.
- Promoción del financiamiento mixto (subsidios + crédito).
- Desarrollo de programas de urbanización, regularización y mejoramiento barrial.

Esta política representó un esfuerzo de planificación integral que buscó ir más allá de la vivienda como unidad, incorporando el hábitat en sentido amplio, con énfasis en servicios, infraestructura y entorno urbano (MUVH, 2018; MUVH, 2022).

En el plano financiero, la consolidación del rol de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) como banca de segundo piso resultó decisiva. La AFD, creada por la Ley N.º 2640/2005, canaliza recursos de largo plazo hacia bancos, financieras y cooperativas para otorgar créditos hipotecarios en condiciones más accesibles (BACN, 2005). Esta función se complementa con programas como Che Róga Porã, que articula el fondeo de la AFD con subsidios gestionados por el MUVH.

Un paso reciente en esta dirección fue la creación del Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGAVI) mediante el Decreto N.º 3212 del 7 de enero de 2025. FOGAVI se diseñó como un mecanismo de respaldo crediticio para hogares que no cuentan con garantías suficientes, y no como un crédito en sí mismo. Su objetivo es reducir las barreras de acceso al sistema financiero, complementando el fondeo de la AFD y la originación de operaciones por parte de bancos, financieras y cooperativas, especialmente en el marco de Che Róga Porã 2.0 (AFD, 2025; FOGAPY, 2025; MUVH, 2025a).

La agenda habitacional paraguaya también se enmarca en una estrategia de cooperación internacional. El MUVH ha consolidado vínculos con organismos multilaterales como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la Corporación Andina de Fomento (CAF) para el diseño y financiamiento de programas urbanos y habitacionales. Estas alianzas permiten acceder a asistencia técnica, fondeo externo y modelos de gestión probados en otros países de la región (MUVH, 2025b).

En particular, la cooperación con la CAF se orienta a la expansión territorial de programas como Che Róga Porã y al fortalecimiento de la planificación urbana, en un contexto donde el 64 % de la población ya reside en zonas urbanas y el déficit cualitativo

constituye el principal desafío (World Bank, 2024). De esta manera, el país se encuentra en una fase de consolidación y expansión de la política habitacional, combinando recursos nacionales, internacionales y privados en un marco de urbanización acelerada.

El desarrollo político-habitacional en Paraguay evidencia un tránsito desde esquemas institucionales débiles hacia una arquitectura normativa y programática más robusta, con un ministerio especializado, un marco legal consolidado y una batería de programas que buscan equilibrar subsidios, crédito y garantías. El reto hacia adelante es ampliar la escala de las intervenciones, fortalecer la coordinación intergubernamental y asegurar la sostenibilidad financiera, todo ello en un escenario marcado por el crecimiento urbano y el predominio del déficit cualitativo.

2.1.7. Las políticas gubernamentales para reducir el déficit habitacional en Paraguay

El déficit habitacional en Paraguay constituye uno de los principales desafíos sociales y urbanos, en un contexto de urbanización acelerada, crecimiento demográfico y aumento de la demanda de suelo y vivienda. Las respuestas gubernamentales se han estructurado en torno a un andamiaje legal e institucional que proporciona los cimientos para la acción pública, complementado con programas de subsidio, líneas de crédito de largo plazo y esquemas de garantía que buscan ampliar la cobertura del acceso.

La Ley N.º 5638/2016 de Fomento de la Vivienda y Desarrollo Urbano marcó un punto de inflexión en la política habitacional, al fijar objetivos explícitos para garantizar el acceso a una vivienda digna y promover un desarrollo urbano sostenible. Esta norma introdujo definiciones fundamentales sobre modalidades de solución habitacional (construcción en lote propio, adquisición, ampliación, refacción, entre otras) y sobre los órganos responsables de su implementación (BACN, 2016). Su Decreto Reglamentario N.º 3317/2020 precisó conceptos operativos, organizó los instrumentos de política y definió la gobernanza institucional, estableciendo roles de coordinación y ejecución (Presidencia de la República, 2020).

A este marco se sumó la Ley N.º 6152/2018, que otorgó rango ministerial al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), en reemplazo de la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT). Esta reforma no solo significó un fortalecimiento institucional, sino que otorgó al MUVH la rectoría formal de la política

nacional de urbanismo, vivienda y hábitat, ampliando sus competencias en materia de planificación territorial y gestión urbana (BACN, 2019; MUVH, 2022). Sobre esta base se elaboró la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (PNVH), que articula los pilares normativos con ejes de acción orientados al acceso a la vivienda, la reducción del déficit cualitativo y la consolidación de un desarrollo urbano sostenible.

Uno de los principales instrumentos para abordar el déficit cualitativo ha sido el Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS), creado por la Ley N.º 3637/2009, que financia soluciones habitacionales bajo distintas modalidades: construcción en lote propio, adquisición de vivienda, ampliación, refacción y terminación. El FONAVIS está diseñado con una fuerte focalización en hogares de bajos ingresos, estableciendo topes de subsidio según niveles socioeconómicos (MUVH, s. f.).

En el Área Metropolitana de Asunción (AMA), donde se concentra el déficit urbano, se han implementado programas innovadores en alianza con organismos multilaterales. Entre ellos destaca el AMA–BID, que combina subsidios habitacionales con intervenciones de mejoramiento barrial en zonas vulnerables, como el proyecto de Chacarita Alta, incorporando además componentes de gestión institucional y evaluación de impacto (BID, s. f.; MUVH, s. f.). Estos programas han permitido atender de manera simultánea carencias habitacionales y deficiencias urbanísticas, avanzando hacia un enfoque integral del hábitat.

Durante el periodo 2024–2025, el MUVH reportó avances en la construcción, refacción y entrega de viviendas sociales, consolidando la prioridad gubernamental en la mejora del hábitat existente y en la atención a los hogares con mayores vulnerabilidades (MUVH, 2025a; MUVH, 2025b).

El déficit cuantitativo y de acceso a vivienda en sectores medios es abordado mediante la combinación de créditos hipotecarios de largo plazo y mecanismos de garantía. En este ámbito, el programa Che Róga Porã 2.0 constituye la principal política pública, integrando distintas modalidades de financiamiento: adquisición de vivienda terminada, compra “en pozo” o sobre plano, construcción en lote propio y mejoramiento habitacional. Este programa opera en articulación con la Agencia Financiera de

Desarrollo (AFD), que provee fondeo de segundo piso a bancos, financieras y cooperativas (AFD, 2025a).

Un avance significativo en 2025 fue la creación del Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGAVI) mediante el Decreto N.º 3212/2025. Este instrumento no constituye un crédito en sí mismo, sino una garantía complementaria que reduce las barreras de acceso al financiamiento hipotecario, especialmente para familias que carecen de garantías reales suficientes. Su diseño busca facilitar la aprobación de operaciones en entidades financieras y ampliar la base de elegibilidad del programa Che Róga Porã 2.0 (Che Róga Porã, 2025; MUVH, 2025c; FOGAPY, 2025).

La comunicación oficial destaca que el objetivo central de Che Róga Porã es permitir a la clase trabajadora que actualmente alquila transitar de un esquema de pago de alquiler hacia el pago de una cuota hipotecaria accesible, consolidando el acceso a la vivienda propia como un mecanismo de movilidad social y estabilidad patrimonial (MUVH, 2025d).

La política habitacional paraguaya incorpora una dimensión de cooperación internacional y coordinación intergubernamental. El MUVH trabaja en conjunto con organismos multilaterales como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la Corporación Andina de Fomento (CAF), en proyectos que buscan escalar soluciones habitacionales, mejorar la resiliencia urbana y fortalecer la planificación territorial (MUVH, 2025e; BID, s. f.). Estos esfuerzos incluyen asistencia técnica a municipios, diseño de instrumentos de gestión del suelo y proyectos de urbanización integral, en sintonía con las tendencias regionales que priorizan enfoques integrados de hábitat (CEPAL, 2021).

Las políticas gubernamentales para reducir el déficit habitacional en Paraguay se apoyan en un marco normativo sólido, una institucionalidad fortalecida y un enfoque programático mixto que combina subsidios, crédito y garantías. A ello se suman programas de mejoramiento cualitativo del hábitat y estrategias de cooperación internacional que buscan escalar soluciones. El reto principal hacia adelante es lograr la masificación de las intervenciones, priorizando tanto la construcción de nuevas viviendas como la mejora de las existentes en un contexto de urbanización acelerada.

2.1.8. Cómo afecta el acceso limitado a la vivienda a la calidad de vida de las personas en Paraguay.

El acceso a una vivienda adecuada constituye un derecho humano fundamental y un componente central de la calidad de vida. La vivienda no solo provee refugio físico, sino que actúa como una plataforma para el bienestar integral, la salud y la inclusión social. Por ello, cuando el acceso a una vivienda digna es limitado, sus repercusiones se extienden a múltiples dimensiones de la vida de las personas y las comunidades.

La literatura internacional señala que las condiciones inadecuadas de vivienda —hacinamiento, humedad, ventilación insuficiente y saneamiento deficiente— están asociadas con mayor transmisión de enfermedades infecciosas, incremento de patologías respiratorias crónicas y peores resultados en salud mental. La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda estándares mínimos de calidad habitacional (iluminación, ventilación, acceso a agua potable y servicios sanitarios) como estrategia de salud pública, considerando que una vivienda inadecuada puede ser un determinante social de la enfermedad (World Health Organization [WHO], 2018). De igual modo, estudios recientes confirman que las mejoras en infraestructura básica y reparaciones simples, como eliminar humedad o reforzar aislamiento, generan beneficios inmediatos en síntomas respiratorios, sueño y bienestar psicológico (Holden et al., 2023).

En Paraguay, el déficit cualitativo de viviendas se refleja en hogares con materiales precarios, filtraciones, deficiencias de saneamiento y carencias en electricidad estable, lo que expone a miles de familias a riesgos sanitarios recurrentes. Esta situación se agudiza en asentamientos informales urbanos, donde la proximidad a cursos hídricos y la falta de drenaje favorecen brotes de enfermedades transmitidas por vectores y problemas gastrointestinales (World Bank, 2022).

El acceso restringido a la vivienda adecuada también se vincula con problemas urbanos estructurales. En Asunción y otras ciudades intermedias, el crecimiento de asentamientos informales en áreas de alto riesgo —como los bañados en la franja ribereña— implica alta exposición a inundaciones, desplazamientos temporales de familias, pérdida de activos del hogar y interrupción de rutinas escolares y laborales (Inter-American Development Bank [IDB], 2023). Estas condiciones deterioran la calidad de

vida al generar inseguridad residencial, aumentar costos de movilidad y limitar el acceso a servicios urbanos de calidad.

La evidencia internacional muestra que el acceso limitado a viviendas resilientes incrementa la vulnerabilidad frente a choques climáticos y socioeconómicos. En Paraguay, las crecidas del río generan evacuaciones masivas en zonas ribereñas, lo que pone de relieve la necesidad de planificación urbana integral y resiliencia habitacional como parte de la política de vivienda (World Bank, 2022).

Las limitaciones de asequibilidad constituyen otro eje crítico. Cuando el gasto en vivienda —ya sea en alquiler o en cuotas hipotecarias— absorbe una proporción excesiva del ingreso familiar, los hogares tienden a recortar gastos en alimentación, educación, salud y transporte. Esto deteriora la calidad de vida e incrementa la vulnerabilidad económica. En Paraguay, el Banco Mundial (2024) ha documentado que la desigualdad en el acceso a servicios básicos urbanos se superpone con la precariedad habitacional, limitando las oportunidades de movilidad social de los hogares más pobres.

A escala regional, la ONU-Hábitat (2024) sostiene que la vivienda es un habilitador transversal de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS): sin vivienda adecuada, se dificultan avances en salud, educación, igualdad de género y reducción de la pobreza. La falta de acceso habitacional adecuado en Paraguay, por lo tanto, no solo afecta el bienestar inmediato de las familias, sino que compromete metas de desarrollo humano y cohesión social a mediano plazo.

El déficit habitacional también afecta de manera desigual a distintos grupos poblacionales. En niños, el hacinamiento y la falta de espacio adecuado limitan el descanso, el estudio y el rendimiento escolar. En mujeres, las condiciones precarias del hogar pueden exacerbar el estrés, la sobrecarga de cuidados y la exposición a violencia intrafamiliar. En adultos mayores, las deficiencias constructivas y de accesibilidad aumentan el riesgo de accidentes domésticos y deterioro de la salud (UN-Habitat, 2024b).

Estudios internacionales confirman que mejorar las condiciones de la vivienda —ventilación, aislamiento, eliminación de humedad, acceso a agua segura— genera beneficios directos en bienestar físico y mental, al tiempo que reduce el estrés y mejora la cohesión familiar (WHO, 2018; Holden et al., 2023). En Paraguay, estas mejoras serían

especialmente significativas para hogares en asentamientos informales y barrios periféricos, donde la precariedad estructural es más pronunciada.

El acceso limitado a una vivienda adecuada en Paraguay no puede analizarse de manera aislada: se trata de un fenómeno que repercute en la salud, el bienestar económico, la resiliencia urbana y las oportunidades educativas y laborales de la población. Las brechas habitacionales —particularmente en el déficit cualitativo— erosionan la calidad de vida de manera multidimensional y afectan con especial intensidad a los grupos más vulnerables. Por ello, la política pública debe priorizar tanto la expansión de la oferta de viviendas asequibles como la mejora cualitativa del parque existente, enmarcando estas acciones dentro de un enfoque de derechos humanos, resiliencia y desarrollo sostenible.

2.1.9. Se han propuesto soluciones para mejorar el acceso a la vivienda en Paraguay

El acceso a una vivienda adecuada en Paraguay continúa siendo un reto estructural, marcado por un déficit habitacional de carácter principalmente cualitativo, aunque con componentes cuantitativos relevantes en zonas urbanas y rurales. Frente a esta situación, las políticas públicas y las recomendaciones de organismos multilaterales han impulsado un conjunto de soluciones que combinan financiamiento de largo plazo, subsidios directos, garantías estatales y programas de mejoramiento barrial, en una agenda que busca ampliar la cobertura y la asequibilidad para distintos estratos de la población.

En los últimos años, Paraguay ha avanzado hacia un esquema mixto que combina financiamiento hipotecario canalizado a través de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) con subsidios focalizados y mecanismos de garantía pública. El programa Che Róga Porã 2.0 constituye el eje central de este modelo: diversificó sus modalidades para abarcar la adquisición de vivienda terminada, la compra “en pozo” (sobre plano), la autoconstrucción en lote propio y la opción de compra de lote con construcción. Estas alternativas se dirigen a hogares trabajadores dentro de un rango definido de ingresos, con la originación de los créditos a través de bancos, financieras y cooperativas adheridas al sistema de segundo piso (MUVH, 2025a; Che Róga Porã, 2025). Una innovación relevante es la incorporación de contenidos de educación financiera para los postulantes, orientados a promover decisiones responsables de endeudamiento y sostenibilidad en el largo plazo.

El lanzamiento del Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGAVI) en enero de 2025 fortaleció aún más este andamiaje. Este fondo no constituye un crédito, sino un instrumento estatal de garantía parcial que respalda los préstamos otorgados por instituciones financieras, permitiendo que hogares sin garantías reales suficientes puedan calificar para un crédito hipotecario. De este modo, FOGAVI se configura como un complemento al fondeo de la AFD y a la política de subsidios, ampliando la base de elegibilidad para la clase media trabajadora que, en gran medida, depende del alquiler como solución habitacional (MUVH, 2025b; FOGAPY, 2025).

Junto con el crédito y las garantías, las políticas habitacionales paraguayas incluyen iniciativas dirigidas al déficit cualitativo, es decir, a la mejora de viviendas existentes y de entornos urbanos. El programa AMA-BID (PR-L1082) constituye un ejemplo de intervención integral, ya que combina subsidios de mejoramiento habitacional con proyectos de urbanización barrial, como el desarrollado en Chacarita Alta. Estas acciones buscan generar impactos simultáneos en la calidad de las viviendas, el acceso a servicios básicos y la habitabilidad del entorno, al tiempo que fortalecen la gestión pública y la planificación urbana (Banco Interamericano de Desarrollo [BID], s. f.; MUVH, 2023).

De manera paralela, el MUVH mantiene activos los programas de vivienda social (FONAVIS) y de viviendas económicas para ingresos medios, que ofrecen condiciones preferenciales para adquisición, construcción o ampliación, reforzando así un abanico de soluciones que atienden a distintos segmentos de la población (MUVH, s. f.; MUVH, s. f.-b).

En el plano de las propuestas complementarias, organismos internacionales han recomendado robustecer la “cadena de valor de la vivienda” en Paraguay a través de distintos ejes:

- Promoción de vivienda progresiva (incremental), que permita a las familias edificar en etapas bajo estándares de calidad y con asistencia técnica.
- Desarrollo de una oferta de alquiler social regulado, como alternativa para hogares que no pueden acceder de inmediato al crédito hipotecario.

- Fortalecimiento de la coordinación interinstitucional y de los sistemas de información habitacional, para orientar mejor las inversiones públicas y evaluar los resultados de los programas.

El Grupo BID ha señalado, además, la pertinencia de impulsar innovaciones en sistemas constructivos, digitalización y gestión de datos sectoriales que permitan abaratar costos, acelerar procesos de producción y aumentar la eficiencia en la entrega de soluciones habitacionales (BID, 2024; BID, 2024b; Grupo BID, 2024). Estas recomendaciones son especialmente relevantes para el caso paraguayo, donde el déficit habitacional está marcado por limitaciones de asequibilidad y barreras estructurales de oferta.

El rol de la AFD como banca pública de segundo piso sigue siendo un componente central de la estrategia. La institución no presta de manera directa al público, sino que canaliza fondeo de mediano y largo plazo hacia bancos, financieras y cooperativas que originan los créditos hipotecarios. Desde 2025, la AFD precisó públicamente que los créditos respaldados por FOGAVI deben ajustarse a topes de ingreso y plazos definidos, lo que permite estabilizar tasas de interés y ampliar la base de hogares elegibles (AFD, 2025a; AFD, 2025b). Asimismo, Che Róga Porã 2.0 ha seguido incorporando proyectos “en pozo” en su plataforma digital, lo que diversifica la oferta y permite que las familias accedan a viviendas en diferentes etapas de desarrollo (MUVH, 2025c).

2.1.10. Déficit Habitacional en Paraguay.

En la literatura y la estadística oficial, el déficit habitacional se desagrega en cuantitativo (faltante de unidades: hogares que requieren una vivienda nueva) y cualitativo (viviendas existentes que necesitan mejoras estructurales o de servicios para alcanzar estándares adecuados). Diversas fuentes coinciden en que, en Paraguay, predomina el déficit cualitativo: estimaciones recientes sitúan su peso en alrededor del 80% del total, lo que implica que el principal desafío no solo es construir nuevas unidades, sino también mejorar una gran porción del parque habitacional existente (UNIAPRAVI, 2024; Habitat for Humanity, 2025).

En cuanto a magnitudes, una actualización regional de 2024 estima que el déficit urbano paraguayo asciende a 0,39 millones de viviendas, con una composición de 19,7%

cuantitativo y 80,3% cualitativo (UNIAPRAVI, 2024). Estas proporciones se alinean con diagnósticos sectoriales del BID para el país, que describen brechas relevantes en calidad de materiales, hacinamiento y acceso a servicios (BID, 2024). A nivel de demanda potencial, autoridades han citado con base en datos del INE que cerca de un millón de personas residen en viviendas alquiladas o prestadas y han estimado el déficit cuantitativo en torno a 270.000 unidades; se trata de una aproximación que ayuda a dimensionar el faltante de nuevas viviendas, aunque no es estrictamente comparable con los cálculos metodológicos de déficit total (ABC Color, 2025). Para contexto de base, el Censo 2022 registró 1.749.336 viviendas y 1.770.885 hogares, insumos que sustentan los ejercicios de medición (INE, 2024a; INE, 2024b).

Esta preeminencia del déficit cualitativo se expresa en carencias de materiales, hacinamiento y servicios básicos, con particular concentración en zonas urbanas de rápida expansión y en asentamientos expuestos a riesgos (p. ej., franja ribereña de Asunción). En respuesta, el MUVH ha priorizado programas de mejoramiento y ampliación para elevar estándares de habitabilidad, en paralelo a las líneas de acceso a la primera vivienda (MUVH, 2025a; MUVH, 2025b). A la vez, el gobierno reportó —entre agosto de 2023 y junio de 2025— 27.520 soluciones habitacionales en marcha y 18.274 entregadas, lo que ilustra la escala de intervención necesaria para incidir de forma sostenida en los componentes cualitativos y cuantitativos del déficit (MUVH, 2025c).

2.1.11. Sistema de subsidios.

El sistema de subsidios habitacionales en Paraguay se organiza, principalmente, a través del Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS), creado por ley con el propósito de otorgar ayuda estatal no reembolsable para solucionar necesidades de vivienda de hogares de menores ingresos. El marco legal establece que los recursos del fondo se destinan exclusivamente a subsidios y define como soluciones habitacionales la adquisición, construcción, ampliación, mejoramiento o terminación de viviendas, además del mejoramiento del entorno (BACN, 2009; BACN, 2022; MUVH, s. f.-a; MUVH, s. f.-b). En términos operativos, FONAVIS trabaja con modalidad individual y grupos organizados, sujetas a convocatorias, requisitos de elegibilidad y presentación documental (MUVH, s. f.-c).

Además de FONAVIS, el país cuenta con programas que incorporan subsidios focalizados para mejoramiento y ampliación del parque existente, con el fin de atacar el déficit cualitativo. Un caso emblemático es el Programa de Mejoramiento de Vivienda y del Hábitat del Área Metropolitana de Asunción (AMA–BID, PR-L1082), cuyo diseño prevé la entrega de subsidios habitacionales para mejoramiento/ampliación de viviendas, intervenciones barriales y fortalecimiento de la gestión pública (BID, s. f.). En estas líneas se combina el aporte no reembolsable con contrapartidas del hogar (ahorro y/o microcrédito) para cerrar la brecha financiera de cada intervención (MUVH, s. f.-d).

Para ingresos medios, la política prioriza instrumentos complementarios al subsidio directo, como programas de acceso a vivienda con tasas preferenciales y originación estandarizada (p. ej., Viviendas Económicas), que incorporan evaluación económica y social de los postulantes y convocatorias públicas por proyecto (MUVH, s. f.-e). En paralelo, la Ley 5638/2016 y su Decreto Reglamentario 3317/2020 ordenan la arquitectura institucional y los instrumentos de la política urbana y habitacional, en cuyo marco los subsidios conviven con crédito de largo plazo y otras herramientas de fomento (BACN, 2016; Presidencia de la República, 2020).

En síntesis, el sistema paraguayo opera como un esquema mixto: para hogares de menores ingresos, subsidios directos (FONAVIS y programas de mejoramiento) canalizados por el MUVH; y para segmentos con mayor capacidad de pago, programas financieros con condiciones blandas y, cuando corresponde, aportes previos del beneficiario y/o crédito complementario, tal como lo prevé la normativa vigente (BACN, 2022; MUVH, s. f.-a; MUVH, s. f.-e). Esta combinación permite expandir el acceso y, a la vez, elevar la calidad del parque habitacional existente.

2.2. MARCO CONCEPTUAL

2.2.1. Derecho humano a una vivienda segura y viable.

En el derecho internacional de los derechos humanos, la vivienda adecuada forma parte del nivel de vida adecuado (art. 11.1 del PIDESC) y se entiende como el derecho a “vivir en algún lugar en seguridad, paz y dignidad” (CESCR, 1991). Su contenido no se reduce a tener un techo: incluye siete elementos de adecuación—seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad,

ubicación y adecuación cultural—que orientan políticas y estándares mínimos para los Estados (OHCHR & UN-Habitat, 2009; UN-Habitat, 2020). En la agenda global, el ODS 11.1 fija la meta de garantizar vivienda adecuada, segura y asequible y mejorar barrios precarios, reforzando la centralidad de este derecho en el desarrollo sostenible (UN DESA, s. f.).

El alcance de las obligaciones estatales comprende los deberes de respetar, proteger y cumplir el derecho, bajo el principio de realización progresiva y de no discriminación. Un corolario esencial es la prohibición de los desalojos forzados, definidos por el Comité como la remoción contra la voluntad de personas o comunidades de sus hogares o tierras sin las debidas salvaguardas legales; los Estados deben evitar que tales desalojos produzcan situaciones de sinhogarismo y garantizar debido proceso, consulta, alternativas y reparación (CESCR, 1997; Consejo de DD. HH., 2019). Desde esta óptica, “segura y viable” implica seguridad jurídica de la tenencia y viabilidad económica (asequibilidad) de la solución habitacional a lo largo del tiempo.

En el ámbito nacional y regional, Paraguay reconoce de forma expresa el derecho a una vivienda digna y el deber estatal de crear condiciones para hacerlo efectivo, promoviendo planes de interés social mediante sistemas de financiamiento adecuados (Constitución de 1992, art. 100) (OEA, 2011). En la jurisprudencia interamericana, los casos *Yakye Axa* (2005) y *Sawhoyamaxa* (2006) contra Paraguay subrayaron la relación entre tierra/territorio, condiciones de vida y derechos a la vida y a la propiedad, ordenando la restitución de tierras y la provisión de servicios básicos mientras durara la carencia, lo que enmarca obligaciones positivas para asegurar condiciones compatibles con una vida digna (Corte IDH, 2005; Corte IDH, 2006).

Finalmente, desde la medición y la política pública, la “viabilidad” se asocia a la asequibilidad sostenible y a la resiliencia de la solución (calidad constructiva, acceso a servicios y localización). La metodología del ODS 11.1.1 distingue dimensiones de precariedad (servicios, habitabilidad y tenencia) y complementa con asequibilidad como criterio clave para identificar vivienda inadecuada; de ahí que los Estados deban articular seguridad de tenencia, mejoras cualitativas y mecanismos financieros que mantengan las cuotas dentro de umbrales razonables para los hogares (UNSD, 2021; OHCHR & UN-Habitat, 2009).

2.2.2. Impedimentos y limitaciones en el acceso a la primera vivienda:

El acceso a la primera vivienda en Paraguay está condicionado, ante todo, por barreras financieras. Las líneas hipotecarias operadas a través de la AFD exigen que la cuota mensual no supere el 40 % del ingreso global familiar y, tratándose de primera vivienda, que los solicitantes no posean un inmueble habitacional previo; además, la originación se realiza mediante bancos, financieras o cooperativas que verifican historial y capacidad de pago (AFD, s. f.-a; AFD, s. f.-b). En un mercado laboral con elevada informalidad y ingresos volátiles, una parte significativa de los hogares carece de documentación y trazabilidad suficientes para superar los filtros de riesgo crediticio, lo que limita su elegibilidad frente a dichas reglas prudenciales (World Bank, 2024). A ello se suman brechas de inclusión financiera —entre ellas, diferencias de acceso por sexo y territorio— que afectan la tenencia de productos formales y, por tanto, la construcción de historial crediticio (BCP, s. f.; AFI, 2025).

Un segundo grupo de restricciones proviene de las garantías y la formalidad del colateral. En segmentos populares y en áreas de urbanización informal, la inseguridad de la tenencia o la ausencia de títulos saneados dificulta usar la vivienda (o el lote) como garantía real; esto eleva el riesgo para las entidades y estrecha la oferta de crédito en barrios ribereños y asentamientos expuestos a riesgo de inundación, como los bañados de Asunción (BID, 2023; MUVH/BID, 2021). Ante esta traba, el Estado creó el Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGAVI) en 2025, un respaldo no crediticio que cubre parte del riesgo para facilitar la aprobación de hipotecas en instituciones financieras participantes, especialmente en programas de acceso como Che Róga Porã (FOGAPY, 2025).

También operan cuellos de botella del lado de la oferta. Estudios sectoriales identifican costos de construcción, disponibilidad de suelo bien localizado y tramitologías como factores que encarecen y reducen la producción de vivienda asequible, especialmente en áreas metropolitanas; en respuesta, la política pública ha intentado escalar soluciones estandarizadas y la oferta “en pozo” para hogares de ingresos medios (BID, 2024; MUVH, 2025). Estas fricciones, combinadas con condiciones macroeconómicas (inflación y expectativas) que inciden sobre tasas reales y poder de compra, delimitan la asequibilidad y postergan decisiones de compra, en particular entre hogares jóvenes (BCP, 2025).

Finalmente, aunque programas como Che Róga Porã buscan bajar barreras de entrada —definiendo un público objetivo entre 1 y 5 salarios mínimos, plazos extensos y condiciones de pago cercanas a un alquiler—, la capacidad de cumplir requisitos formales (documentación, verificación de ingresos, ahorro previo) y la disponibilidad efectiva de proyectos compatibles con esos ingresos siguen siendo determinantes para que el hogar logre materializar la compra (Che Róga Porã, 2025). En síntesis, el acceso a la primera vivienda depende de un equilibrio simultáneo entre criterios prudenciales (DTI, garantías y evaluación), formalidad e inclusión financiera del hogar, y una oferta suficiente de soluciones asequibles en ubicaciones adecuadas.

2.2.3. Políticas habitacionales en América Latina y el Caribe

En América Latina y el Caribe (ALC) las políticas habitacionales han transitado, en las últimas décadas, desde esquemas centrados en la producción directa de vivienda y la autoconstrucción asistida hacia modelos mixtos que combinan subsidios a la demanda, crédito hipotecario y mejoramiento/urbanización de barrios. Este giro responde a la persistencia de un déficit elevado —alrededor del 45% de los hogares carece de una vivienda adecuada— y a la necesidad de articular suelo, financiamiento y gestión urbana bajo marcos de política urbana nacional más integrados (CEPAL, 2024; Grupo BID, 2024; UN-Habitat, 2023).

En el instrumental de política, los subsidios focalizados a la demanda y los créditos con tasas/plazos preferenciales se han institucionalizado en varios países. Chile consolidó un esquema de subsidios escalonados (p. ej., D.S.1 para compra de vivienda y D.S.19 de integración social) con requisitos de ahorro y focalización, mientras amplía apoyos al arriendo mediante el D.S.52 (MINVU/Serviu, s. f.). Colombia opera Mi Casa Ya, que subsidia la cuota inicial y/o la tasa para vivienda de interés social, condicionado a focalización social y crédito aprobado (MinVivienda, 2024). Brasil relanzó Minha Casa, Minha Vida, combinando subsidios y financiamiento por tramos de ingreso y producción a escala (Gobierno de Brasil, s. f.). Y México mantiene un pilar de financiamiento vinculado a la nómina a través del INFONAVIT, que canaliza aportes patronales para hipotecas y otras soluciones habitacionales (INFONAVIT, 2025). Estos arreglos reflejan la convergencia regional hacia esquemas pro-demanda con estándares y reglas prudenciales comunes.

A la par, crecen modelos alternativos para ampliar opciones de tenencia y reducir barreras: los subsidios de arriendo (Chile D.S.52) y sus variantes para personas mayores y discapacidad; las cooperativas de vivienda por ayuda mutua (Uruguay, FUCVAM) que combinan ahorro, autogestión y asistencia técnica; y los instrumentos de captura de valor del suelo (contribuciones por valorización, cobros por derechos de edificación, desarrollo de suelo público) para financiar vivienda asequible e infraestructura (MINVU/Serviu, s. f.; World Habitat, 2024; Lincoln Institute, 2013/2025). En paralelo, la agenda de mejoramiento de asentamientos sigue siendo estructural, con énfasis en servicios, habitabilidad y seguridad de tenencia (UN-Habitat, 2012/2020).

Finalmente, organismos regionales impulsan enfoques sistémicos que articulan toda la “cadena de valor” de la vivienda —suelo, habilitación urbana, producción, financiamiento y gestión— y promueven reformas habilitantes (gobernanza sectorial, normativas y datos) para escalar soluciones (BID, 2024; Grupo BID, 2024). Las Políticas Urbanas Nacionales (PUN) se consolidan como marco para coordinar niveles de gobierno, integrar vivienda con movilidad, empleo y resiliencia climática, y alinear inversión pública y privada hacia vivienda adecuada, segura y asequible (UN-Habitat, 2023).

2.2.4. Desafíos en la implementación de políticas de vivienda

En América Latina y el Caribe, los principales cuellos de botella para implementar políticas de vivienda no radican solo en el financiamiento, sino en la gobernanza multinivel, la coordinación interinstitucional y la gestión basada en evidencia. La experiencia comparada muestra que, sin Políticas Urbanas Nacionales (PUN) que articulen vivienda con suelo, movilidad, resiliencia y servicios, las intervenciones se fragmentan y pierden escala. Informes recientes insisten en fortalecer marcos PUN, capacidades subnacionales y sistemas de datos/monitoreo para orientar subsidios, crédito y mejoramientos hacia metas verificables (UN-Habitat, 2024; OECD/UN-Habitat/Cities Alliance, 2021; CAF & Lincoln Institute, 2024).

Del lado del suelo y la planificación, persisten la escasez de suelo urbanizado bien localizado, los precios del suelo en alza, brechas de catastro/registro, trámites lentos y una débil utilización de instrumentos de gestión y captura de valor (plusvalías, cobros por derechos de edificación, desarrollo de suelo público). La literatura regional recomienda

combinar regularización de asentamientos con habilitación de suelo y captura de plusvalías para financiar infraestructura, así como agilizar permisos y actualizar normas urbanísticas para aumentar la oferta en localizaciones aptas (UN-Habitat, 2012/2020; Habitat III – Informe Regional ALC, 2016; Smolka, 2013; BID, 2024).

En la arquitectura financiero-habitacional, los desafíos típicos son: (i) diseñar subsidios que no desplacen inversión privada ni se vuelvan regresivos; (ii) ampliar la inclusión financiera para que hogares informales acrediten capacidad de pago; (iii) desarrollar el mercado de arriendo y soluciones no propietarias donde corresponda; y (iv) internalizar riesgos climáticos en normas y proyectos. La evidencia sugiere perfeccionar focalización y condicionalidades, crear productos para arriendo asequible, y alinear códigos de edificación con criterios de resiliencia y eficiencia, especialmente en contextos de inundaciones y eventos extremos (World Bank, 2014; Urban Institute, 2016; IDB, 2023; World Bank, 2023).

Para el caso paraguayo, un diagnóstico de “cadena de valor de la vivienda” del BID destaca retos transversales —desde la gestión del suelo y la habilitación urbana hasta la tramitología, los costos de materiales y la capacidad municipal—, y propone reformas e inversiones coordinadas para destrabar producción y mejorar acceso/asequibilidad (BID, 2024). En paralelo, la agenda regional enfatiza acomodar el crecimiento urbano con instrumentos de planificación y financiamiento que integren vivienda con provisión de suelo y servicios, a fin de ganar escala y sostenibilidad (Angel et al., 2025).

2.2.5. Desigualdad y exclusión social en el acceso a la vivienda.

En América Latina y el Caribe, la desigualdad de ingresos y la elevada informalidad urbana reproducen brechas de acceso a una vivienda adecuada: los hogares de menores ingresos y quienes habitan asentamientos informales enfrentan barreras simultáneas de asequibilidad, localización y calidad (servicios, habitabilidad y tenencia segura). Informes recientes de ONU-Hábitat estiman que más de 1.120 millones de personas vivían en 2022 en asentamientos informales o tugurios a nivel mundial—con alta concentración en países de ingreso medio y bajo—, lo que subraya la dimensión estructural del problema en la región (UN-Habitat, 2024; UN-Habitat, 2022). A ello se suma la necesidad de diversificar formas de tenencia (por ejemplo, alquiler asequible)

como política contra la exclusión, dada la insuficiencia de la oferta de vivienda social y los costos crecientes del suelo urbano (BID, 2014).

En Paraguay, aunque la pobreza se redujo de manera importante en las dos últimas décadas, persisten desigualdades espaciales (urbano-rural y entre departamentos) que se reflejan en el acceso a vivienda y servicios urbanos. El *Poverty and Equity Assessment* del Banco Mundial documenta brechas sostenidas de ingreso y de acceso a infraestructura que inciden en la calidad del hábitat, especialmente para hogares con inserción laboral informal (World Bank, 2024). Indicadores oficiales muestran, además, que una porción relevante de la población urbana habita viviendas inadecuadas por carencias de servicios básicos o condiciones de habitabilidad, lo que refuerza la centralidad del déficit cualitativo en el país (INE, 2024; Gabinete Social, 2023).

La exclusión afecta de forma desproporcionada a ciertos grupos. En el Área Metropolitana de Asunción, los bañados concentran población en zonas de alto riesgo de inundación, con desplazamientos recurrentes que deterioran ingresos, educación y salud; la evidencia técnica del BID caracteriza estos riesgos y su impacto en asentamientos informales (BID, 2023). Entre los pueblos indígenas, los resultados del Censo 2022 muestran rezagos en acceso a servicios en las viviendas y condiciones de tenencia que dificultan soluciones habitacionales adecuadas (INE, 2022). Las mujeres enfrentan, además, brechas de inclusión financiera que limitan su elegibilidad para crédito hipotecario formal, pese a avances regulatorios recientes para cerrar la brecha de género (AFI, 2025). Finalmente, la migración interna hacia áreas urbanas se asocia con menores tasas de propiedad de vivienda respecto de la población residente, incluso tras controlar por características demográficas, lo que sugiere desventajas específicas en el acceso (BID, 2024b).

En síntesis, la desigualdad y la exclusión habitacional en Paraguay y la región exigen combinar subsidios focalizados, crédito inclusivo (con garantías para reducir barreras de colateral), programas de alquiler asequible, regularización y mejoramiento en asentamientos, y gestión del riesgo climático en la planificación urbana. Estas líneas, alineadas con las recomendaciones de ONU-Hábitat y del Grupo BID, buscan asegurar que la vivienda sea asequible, segura y adecuada para los hogares con mayores desventajas estructurales.

2.2.6. Soluciones innovadoras y buenas prácticas

La experiencia reciente en América Latina y el Caribe muestra que las estrategias más efectivas combinan innovación financiera, métodos industrializados de producción de vivienda y acciones urbanas integrales que mejoran barrios y conectividad. En el frente financiero, destaca la microfinanza habitacional para vivienda progresiva—orientada a refacción, ampliación o construcción por etapas—con fondos como MicroBuild, que ha permitido a instituciones microfinancieras ofrecer productos específicos de vivienda y escalar carteras dirigidas a hogares de ingresos bajos y medios (Habitat for Humanity, 2023; 2022). Asimismo, los “bonos verdes” o hipotecas verdes vinculan subsidios y créditos a estándares de eficiencia (p. ej., el Bono MiVivienda Verde del Perú), generando ahorros operativos para los hogares y reduciendo la huella ambiental del parque construido (GlobalABC, 2020; MVCS-Perú, 2024; Fondo MIVIVIENDA, s. f.).

Del lado de la producción, varios países están impulsando construcción industrializada y modular para ganar escala y acortar plazos, con pilotos y programas que integran prefabricación, ensamble en sitio y diseño estandarizado. En Chile, informes técnicos y de política sectorial documentan el avance de la construcción en madera (CLT y otros sistemas) como opción sustentable para vivienda social y media, con beneficios en productividad y carbono incorporado (World Bank, 2021; Centro UC de Innovación en Madera, 2024). A la vez, la adopción de soluciones modulares y prefabricadas se expande como alternativa para acelerar la oferta de vivienda asequible (U.S. Department of Commerce, 2025; ArchDaily, 2024). Estas prácticas, correctamente reguladas, pueden reducir costos de transacción y tiempos de obra, manteniendo estándares de calidad y desempeño.

En la gestión urbana y del suelo, se observan dos familias de buenas prácticas. La primera son los proyectos de integración social que combinan localización, mezcla socioeconómica y estándares urbanos—por ejemplo, el DS19 en Chile, que exige localización cercana a servicios y áreas verdes y promueve proyectos mixtos (MINVU, s. f.). La segunda es el uso de instrumentos de suelo para capturar plusvalías y financiar infraestructura y renovación urbana: la experiencia de Bogotá con la contribución de valorización y otras herramientas muestra su potencial para cofinanciar proyectos urbanos y ampliar suelo bien servido (World Bank, 2025; Lincoln Institute of Land Policy, 2013). Complementariamente, modelos de gobernanza del suelo como los community land trusts

(CLT)—que separan la propiedad del suelo de la vivienda para preservar la asequibilidad—se exploran en barrios informales de Río de Janeiro tomando como referencia la experiencia del Caño Martín Peña (Puerto Rico) (Lincoln Institute of Land Policy, 2018; 2015).

Finalmente, las intervenciones integrales de mejora barrial articuladas con movilidad sostenible han mostrado impactos sociales y de acceso a oportunidades. El Metrocable de Medellín, acompañado de mejoramientos urbanos y equipamientos, mejoró la conectividad de sectores de ladera y generó co-beneficios sociales en términos de inclusión y percepción del territorio (Oxfam, 2021; Bocarejo et al., 2014). En conjunto, estas prácticas—microfinanza de vivienda e hipotecas verdes, producción industrializada, integración social, captura de valor y renovación articulada con transporte—ofrecen un portafolio probado que los países de la región adaptan a sus contextos para ampliar el acceso, mejorar la calidad y fortalecer la resiliencia del hábitat.

2.2.7. Política habitacional.

En términos conceptuales, la política habitacional es el conjunto de decisiones, normas e instrumentos que orientan la acción pública (y su coordinación con el sector privado y social) para garantizar el derecho a una vivienda adecuada y contribuir al desarrollo urbano sostenible. En la agenda internacional, ONU-Hábitat posiciona la vivienda “en el centro” (*Housing at the Centre*): no se trata solo de “construir casas”, sino de articular suelo, planificación urbana, infraestructura y financiamiento bajo Políticas Urbanas Nacionales (PUN) que conecten vivienda con empleo, servicios y movilidad (UN-Habitat, 2016; OECD/UN-Habitat/Cities Alliance, 2021; UN-Habitat, 2025).

El instrumental se organiza, clásicamente, en palancas del lado de la demanda (derechos de propiedad y seguridad de la tenencia; finanzas hipotecarias; subsidios focalizados y transparentes) y palancas del lado de la oferta (infraestructura para suelo urbano servidado; regulación urbanística y edilicia eficiente; y organización de la industria para elevar productividad), más una capacidad institucional que gestione el desempeño del sector (World Bank, 1993). En ALC, el enfoque de “cadena de valor de la vivienda” del Grupo BID actualiza estas ideas al proponer reformas estructurales en gobernanza y regulación, diversificación de subsidios y productos financieros,

innovación constructiva y fortalecimiento estadístico para cerrar brechas de acceso y asequibilidad (IDB, 2024a; IDB, 2024b).

La gestión basada en evidencia es otro pilar de la política habitacional contemporánea. Un marco internacional de estadísticas de vivienda recientemente impulsado por la División de Estadística de la ONU propone alinear conceptos, métricas y fuentes—incluyendo indicadores de precios y asequibilidad, hacinamiento, precariedad y vivienda social—para decisiones públicas comparables y efectivas (UNSD, 2025). En paralelo, ONU-Hábitat desarrolla un marco de medición de la adecuación que operacionaliza los componentes del derecho (tenencia, servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural) y refuerza su integración en las PUN (UN-Habitat, 2024).

En la región, CEPAL/MINURVI subrayan que una política habitacional robusta debe articular PUN, financiamiento y tendencias urbanas (resiliencia climática, gestión de riesgos, inclusión social) como ejes de recuperación y productividad urbana; esto demanda coordinación multinivel y una asignación inteligente de subsidios, crédito y mejoramientos dentro de estrategias de suelo y planificación (CEPAL, 2022). En suma, la política habitacional eficaz es intersectorial, basada en derechos y datos, y se implementa con instrumentos pro-demanda y pro-oferta bajo marcos urbanos nacionales que aseguren escala, equidad y sostenibilidad.

2.2.8. Gestión basada en subsidios a la demanda.

En términos conceptuales, la gestión basada en subsidios a la demanda traslada el apoyo público directamente al hogar —en lugar de financiar la producción— para cerrar brechas de asequibilidad mediante subsidios de capital (cuota inicial), subsidios a la tasa o transferencias para arriendo. La literatura distingue estos instrumentos de los de oferta (que cofinancian construcción), y recomienda usarlos con focalización socioeconómica y reglas prudenciales, a fin de expandir el acceso sin distorsionar el mercado (World Bank, 2003; IGC, 2018). En los marcos de redes de protección, los subsidios de capital y las asignaciones de vivienda son las dos variantes de demanda más comunes por su trazabilidad y control de uso (World Bank, s. f.).

En la práctica latinoamericana, estos subsidios suelen condicionarse a ahorro previo, verificación crediticia y estándares de localización/calidad. Chile combina compra de vivienda con integración social y territorial (DS19), exigiendo ahorro, pertenencia al Registro Social de Hogares y proyectos bien localizados, donde el precio se cierra con ahorro + subsidio + crédito; para hogares que no pueden comprar aún, opera el subsidio de arriendo (DS52) como apoyo transitorio (MINVU/SERVIU, s. f.). Colombia, con Mi Casa Ya, formaliza un flujo por hitos: el hogar pasa de “asignado” a “aplicado” cuando firma escritura y se desembolsa el crédito o leasing, activándose el subsidio (MinVivienda, 2024). Estos arreglos muestran cómo la gestión de demanda se integra al sistema financiero (evaluación, cierre y desembolso) y utiliza condicionalidades verificables para asegurar el uso del beneficio.

Un diseño eficaz atiende riesgos y efectos no deseados: (i) capitalización del subsidio en precios del suelo/vivienda si la oferta es rígida; (ii) beneficios extraordinarios a oferentes (windfalls) cuando faltan topes o estándares; y (iii) segregación si la localización no es parte de la elegibilidad. Para mitigarlos, la literatura recomienda combinar los subsidios de demanda con políticas de suelo (habilitación y captura de plusvalías), criterios de localización y monitoreo de precios (Lincoln Institute, 2013; 2017). Asimismo, los esquemas basados en resultados —que pagan contra hitos verificables y fortalecen a la entidad rectora— han mostrado escalabilidad y control de desempeño en programas de gran magnitud (World Bank, 2025).

En síntesis, la gestión con subsidios a la demanda funciona mejor cuando: (a) se focaliza con padrones sociales y límites de precio; (b) se ancla al sistema financiero (ahorro, evaluación y cierre con crédito/leasing); (c) incorpora estándares de localización y calidad (p. ej., DS19) y opciones de arriendo (DS52) para trayectorias diversas; y (d) se coordina con instrumentos de suelo y oferta para evitar presiones de precios y asegurar escala. Bajo estas condiciones, los subsidios de demanda pueden acortar el tiempo de acceso a soluciones adecuadas y mejorar la eficiencia del gasto público.

2.3. MARCO LEGAL

2.3.1. Ley 2.640/05: QUE CREA A LA AGENCIA FINANCIERA DE DESARROLLO,

La Ley N.º 2.640/2005 crea la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) como persona jurídica de derecho público, autónoma y autárquica, y le asigna el carácter de única banca pública de segundo piso del país. Asimismo, la establece como único organismo ejecutor de convenios de préstamos o donaciones destinados a financiar programas y proyectos de desarrollo a través de la intermediación financiera del Estado cuando cuenten con garantía del Estado paraguayo (BACN, 2005).

El objeto de la AFD es complementar el fondeo de las Instituciones Financieras Intermediarias (IFIs) —bancos, financieras y cooperativas— para viabilizar programas de corto, mediano y largo plazo. La norma habilita a la AFD a operar con fuentes internas y externas (préstamos con o sin garantía del Estado, donaciones, dotaciones presupuestarias, capital propio, negocios fiduciarios) y a obtener recursos mediante la emisión de títulos de deuda, canalizando el crédito a los hogares y a los sectores productivos exclusivamente a través de las IFIs (BACN, 2005; BACN, 2021). En materia de capitalización y gobierno, la ley fija parámetros específicos (p. ej., capital mínimo y régimen de relación con el Banco Central del Paraguay para servicios de caja y depósito), reforzados en modificaciones posteriores (BACN, 2021; Justia, 2005).

La operatoria y el alcance de la AFD han sido actualizados y precisados por la Ley N.º 6.769/2021, que modifica y amplía la Ley 2.640/2005 (por ejemplo, en materia de operaciones cambiarias y obligaciones de las IFIs), y por su reglamentación más reciente mediante el Decreto N.º 9.213/2023 (BACN, 2021; BACN, 2023; AFD, s. f.). Estas normas buscan consolidar a la AFD como banca de segundo piso “moderna y eficiente”, fortaleciendo su rol como proveedor de fondeo de largo plazo para sectores estratégicos, entre ellos el financiamiento habitacional que las IFIs originan al público (AFD, s. f.)

En el ámbito de vivienda, la existencia de una banca de segundo piso estable permite plazos extendidos y condiciones estandarizadas para hipotecas (primera vivienda, construcción, lote + construcción, refacción), en articulación con la política sectorial y los programas específicos del MUVH. Así, la Ley 2.640/2005 constituye el pilar jurídico-financiero que hace posible el andamiaje de crédito habitacional canalizado por el sistema financiero paraguayo (BACN, 2005; AFD, s. f.).

2.3.2. Ley 5.638-16: QUE CREA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DESAROLLO URBANO,

La Ley N.º 5.638/2016 fija el marco legal para viabilizar el acceso a una vivienda digna y de categoría económica en zonas urbanas, promover la vivienda como estructurador del desarrollo urbano, definir zonas o emprendimientos prioritarios para recuperar el parque habitacional y establecer un marco referencial para la formalización del mercado de alquileres (arts. 1 y 2). Introduce definiciones clave —Sistema Nacional de la Vivienda, Soluciones Habitacionales, Vivienda Económica y Beneficiarios— que orientan la política pública y sus instrumentos. (BACN, 2016; MUVH, 2016).

En su Título II (Marco institucional), la ley designa a la entonces SENAVIDAT como autoridad de aplicación y rectora del Sistema Nacional de la Vivienda, integrando a AFD, STP, ANDE, ESSAP, SENASA, MH, MOPC, gobiernos locales, entre otros, además del sector privado y la sociedad civil con carácter consultivo (arts. 3 y 4). Crea una Comisión Consultiva interinstitucional que coopera en: metas y estrategias, definición de zonas prioritarias, coordinación metropolitana, incentivos a la inversión y mecanismos de control (arts. 5 y 6). (BACN, 2016).

El Título III organiza el esquema de financiamiento sobre tres pilares: aporte estatal (subsidio no reembolsable por única vez), crédito complementario canalizado por IFIs (bancos, financieras, cooperativas) —con tasa regulada por AFD cuando provee fondos— y ahorro previo del beneficiario (arts. 10–13). La ley prevé categorías con topes de precio (p. ej., Categoría 4: hasta 100 salarios mínimos para adquisición/construcción y 50 para refacción/ampliación) y exige garantía sobre la vivienda hasta la amortización total (arts. 12 y 32). Incluye, además, medidas para formalizar el mercado de alquileres, como el Registro de Alquileres y modalidades de locación (arts. 15–16). (BACN, 2016).

La reglamentación llegó con el Decreto N.º 3.317/2020, que operativiza definiciones, roles y procedimientos. Tras la Ley N.º 6.152/2018, que creó el MUVH en sustitución de SENAVITAT, el MUVH pasó a ser la autoridad de aplicación de la Ley 5.638/2016, como recuerda el propio decreto (considerandos). De este modo, la arquitectura legal vincula subsidios, crédito de largo plazo y ahorro con gobernanza sectorial para ampliar el acceso y ordenar el desarrollo urbano. (Presidencia de la República, 2020; BACN, 2019).

2.3.3. Decreto N°3.317/20: QUE ESTABLECE LA REGLAMENTACIÓN DE LA LEY N°5.638/16,

El Decreto N.º 3.317/2020 tiene por objeto reglamentar la Ley N.º 5.638/2016 y precisa su arquitectura institucional y operativa. Define siglas y conceptos clave (AFD, BNF, IFI, “soluciones habitacionales”) y ratifica al Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) como autoridad de aplicación. Además, organiza la Comisión Consultiva del Sistema Nacional de la Vivienda —con representantes de instituciones públicas, gobiernos subnacionales, sector financiero, construcción/desarrollo inmobiliario y sociedad civil— y establece reglas de funcionamiento (frecuencia de reuniones, quórum, coordinación con el Comité Nacional de Hábitat), reforzando la gobernanza interinstitucional del sector.

En financiamiento, el decreto aterriza el esquema tripartito de la ley: aporte estatal, crédito complementario originado por IFI y ahorro previo del beneficiario. Fija porcentajes máximos de aporte estatal por categoría de beneficiario (Cat. 1: 5 %; Cat. 2: 10 %; Cat. 3: 15 %; Cat. 4: 20 %), exige la evaluación crediticia en IFI para el otorgamiento del préstamo y dispone que el ahorro previo sea del 5 % para Cat. 1 y 2 (exento para Cat. 3 y 4). A su vez, encarga a la AFD determinar, vía reglamentación, la tasa de interés y demás condiciones financieras aplicables cuando sus recursos fondeen los créditos; y faculta el uso de fideicomisos y negocios fiduciarios para instrumentar programas.

El decreto también operativiza requisitos y estándares para proyectos y beneficiarios. Para primera vivienda, exige certificado de no poseer inmueble; para construcción, refacción o ampliación, certificado de único inmueble (sin excluir la titularidad de un lote fuera del área urbana). Incorpora educación financiera (coordinada

con la ENIF), fija condiciones de localización (áreas urbanas servidas o de expansión con infraestructura, saneamiento y cumplimiento urbanístico) y define tipologías mínimas y requisitos de diseño, materiales (conforme INTN) y sistemas constructivos aceptables. Detalla, además, qué intervenciones califican como mejoramiento o ampliación (seguridad estructural, instalaciones sanitarias y eléctricas, reparaciones, eficiencia energética e inclusión para personas con discapacidad).

Finalmente, habilita el desarrollo de productos de crédito (AFD/BNF) y crea el marco para alquiler y alquiler con opción de compra —incluyendo el Registro de Alquileres y lineamientos para el tratamiento de inquilinos morosos—; fija procedimientos para adjudicación del aporte estatal y otorgamiento de créditos, mecanismos de control (auditorías), y obligaciones de transparencia en los portales del MUVH, BNF y AFD. Establece disposiciones transitorias para reglamentar los programas de adquisición, mejoramiento y alquiler dentro del año, y su entrada en vigencia al día siguiente de la publicación. Con ello, el decreto convierte la Ley 5.638/2016 en procedimientos claros, criterios técnicos y reglas financieras para escalar soluciones habitacionales.

2.3.4. Ley 3909/1: QUE CREA LA SECRETARÍA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT “SENAVITAT”.

La Ley N.º 3909/2010 creó la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) como entidad descentralizada y autárquica, definida por la propia norma como la única institución rectora y responsable de las políticas habitacionales del país, con relación administrativa a la Presidencia de la República. La ley le asignó funciones de diseño, coordinación y conducción de la política habitacional en el marco del Sistema Nacional de la Vivienda, colocando a la institución en el centro de la planificación y ejecución de programas públicos de vivienda y hábitat. (Justia, 2010; vLex, s. f.; MUVH, 2022).

En el plano operativo, la normativa facultó a la SENAVITAT a administrar y ejecutar instrumentos y fondos sectoriales (p. ej., FONAVIS y FONCOOP), reglamentar y evaluar modalidades como la ayuda mutua con cooperativas y organizaciones sociales, y promover/coordinar el uso de recursos de la AFD destinados a programas habitacionales, articulando así subsidios, crédito y gestión técnica para ampliar el acceso

a soluciones de vivienda. Estas atribuciones consolidaron a la SENAVIDAT como ventanilla sectorial y órgano de gobernanza interinstitucional del hábitat. (MUVH, 2017; vLex, s. f.).

La evolución institucional llegó con la Ley N.º 6152/2018, que creó el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) en sustitución de SENAVIDAT, integrando bajo rango ministerial la política de vivienda con el urbanismo y el desarrollo del hábitat. Desde entonces, el MUVH es la autoridad de aplicación de la normativa sectorial (incluida la Ley 5.638/2016 y su reglamentación), asegurando la continuidad de las funciones que la Ley 3909/2010 había conferido originalmente a la SENAVIDAT. (BACN, 2019; MUVH, 2022).

2.3.5. Ley 6152/18: QUE CREA EL MINISTERIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y HÁBITAT “MUVH” Y ESTABLECE SU CARTA ORGÁNICA.

La Ley N.º 6152/2018 crea el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) en sustitución de la SENAVIDAT, con promulgación el 10 de septiembre de 2018. Define al MUVH como órgano del Poder Ejecutivo, de derecho público, y lo erige en instancia rectora, normativa, estratégica y de gestión especializada para elaborar, dirigir, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas públicas habitacionales, urbanísticas y del hábitat, incluida la cooperación con gobiernos locales. La ley fija además que el MUVH cuente con asignación presupuestaria adecuada en el Presupuesto General de la Nación. (BACN, 2019).

En su artículo 6, la ley mandata al MUVH diseñar, implementar y supervisar la Política Nacional de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (PN-UVH), con horizonte de corto, mediano y largo plazo, orientada a reducir el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida mediante programas y proyectos de vivienda y hábitat urbanos, suburbanos y rurales, con la infraestructura básica requerida; la PN-UVH se aprueba por decreto del Poder Ejecutivo. (BACN, 2019).

El artículo 7 enumera competencias amplias: conducción y priorización de planes; regulación y emisión de lineamientos; coordinación con otros OEE y con el nivel subnacional; gestión y seguimiento de programas, proyectos y recursos; y fortalecimiento de instrumentos como registros y sistemas de información sectoriales (p. ej., referencias

al RUBAS en el glosario). Posteriormente, la Ley N.º 6451/2020 amplió el artículo 7 para robustecer estas atribuciones, consolidando el papel rector del ministerio. (BACN, 2019; BACN, 2020).

Las disposiciones transitorias y finales ordenan la transferencia de personal, bienes y recursos de la SENAVITAT al MUVH (art. 26 y ss.), establecen la coordinación presupuestaria con el Ministerio de Hacienda (arts. 20–21), la continuidad/transferencia de programas de crédito (p. ej., traspaso de créditos hipotecarios al BNF al 50% de su valor en un plazo de hasta 18 meses; art. 31) y la abrogación de la Ley N.º 3909/2010 (creación de SENAVITAT). La ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial. (BACN, 2019; MUVH, 2022).

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1. Diseño

El diseño de la investigación es no experimental, porque estudia los hechos en forma natural sin manipular las variables, (Tamayo y Tamayo, 2004).

3.2. Enfoque

El enfoque de la investigación es mixta o de tipo cuali- cuantitativa, los métodos de investigación mixta representan un conjunto. Es la integración sistemática del método cuantitativo y cualitativo en un solo estudio con el fin de obtener una fotografía más completa del fenómeno. Estos pueden ser conjuntados de tal manera que las aproximaciones cuantitativa y cualitativa conserven sus estructuras y procedimientos originales (forma pura de los métodos mixtos).

Alternativamente, estos métodos pueden ser adaptados, alterados o sintetizados para efectuar la investigación y lidiar con los costos del estudio (forma modificada de los métodos mixtos). (Chen, 2006 citado por Sampieri, 2010).

3.3. Alcance

Corresponde al nivel descriptivo, porque se buscará especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que serán sometidos a análisis. (Dankle, 1986).

También será correlacional porque tendrá como propósito medir el grado de relación que existe entre dos o más conceptos.

3.4. Técnicas e instrumentos

TÉCNICAS	INSTRUMENTOS
Análisis Documental	Guía de Análisis
Entrevista	Guía de Entrevista
Encuestas	Cuestionario

3.4.1. Validación de instrumentos

Se realizó una prueba piloto del cuestionario con el objetivo de verificar su validez y confiabilidad antes de su aplicación definitiva. Según Malhotra (2004), una prueba piloto consiste en la aplicación previa del instrumento a una pequeña muestra de encuestados con el propósito de identificar y eliminar posibles dificultades en su redacción, comprensión o estructura. Este procedimiento permite garantizar que las preguntas sean claras, pertinentes y adecuadas al contexto de la investigación.

Para este caso, el cuestionario fue aplicado a un grupo reducido de 30 personas con características similares a la población objetivo. Durante el proceso se evaluaron aspectos como la extensión del cuestionario, el uso de tecnicismos, la secuencia lógica de los ítems, la claridad del lenguaje y la coherencia de las escalas de respuesta tipo Likert. A partir de las observaciones realizadas, se realizaron pequeños ajustes de redacción para asegurar la correcta comprensión de las preguntas y evitar ambigüedades en las respuestas.

Las informaciones obtenidas en la prueba piloto fueron procesadas con el software SPSS, utilizando el coeficiente Alfa de Cronbach para determinar el grado de consistencia interna del instrumento. Este coeficiente mide la correlación promedio entre los ítems de

una misma escala, y sus valores oscilan entre 0 y 1. De acuerdo con George y Mallery (2003), los valores de referencia para la interpretación del Alfa de Cronbach son los siguientes:

Valor del Alfa de Cronbach	Nivel de confiabilidad
$\geq 0,90$	Excelente
0,80 – 0,89	Muy buena
0,70 – 0,79	Aceptable
0,60 – 0,69	Cuestionable
0,50 – 0,59	Pobre
$< 0,50$	Inaceptable

El procesamiento de los datos arrojó los siguientes resultados por variable:

Variable	N.º de ítems	Alfa de Cronbach	Nivel de confiabilidad
Variable 1: Ingreso económico	5	0.86	Muy buena
Variable 2: Política de vivienda	5	0.83	Muy buena
Variable 3: Acceso a financiamiento	5	0.88	Muy buena
Variable 4: Mercado inmobiliario	5	0.81	Muy buena
Variable 5: Educación financiera	5	0.90	Excelente
Variable 6: Infraestructura y servicios públicos	5	0.87	Muy buena
Variable 7: Crecimiento económico y empleo	5	0.85	Muy buena
Variable 8: Acceso a servicios de salud y educación	5	0.88	Muy buena
Variable 9: Cultura de propiedad de vivienda	5	0.89	Muy buena
Total general del instrumento	45	0.93	Excelente

El valor global del Alfa de Cronbach ($\alpha = 0.93$) demuestra que el instrumento posee una excelente consistencia interna, lo cual indica que los ítems de cada dimensión miden de manera homogénea los constructos propuestos. Este resultado confirma la fiabilidad del cuestionario y su adecuación para la recolección de datos en la investigación principal.

Por lo tanto, se concluye que el instrumento es válido y confiable, cumpliendo con los criterios metodológicos necesarios para garantizar la calidad de los datos y la robustez de los resultados del estudio.

Por otro lado, la guía de entrevista también fue sometida a un proceso de validación mediante el juicio de expertos. Tres especialistas en ciencias sociales y políticas públicas, con experiencia en estudios sobre vivienda y desarrollo urbano, evaluaron la pertinencia, claridad y coherencia de las preguntas. Según Hernández Sampieri et al. (2014), este tipo de validación de contenido garantiza que las entrevistas produzcan información válida y alineada con los objetivos del estudio. Los expertos sugirieron mejoras en el orden de las preguntas y en el nivel de profundidad de algunas de ellas, con el fin de favorecer respuestas más reflexivas y contextualizadas. Posteriormente, se realizó una entrevista piloto con dos informantes clave del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), lo que permitió ajustar el lenguaje técnico y validar la comprensión de los conceptos utilizados.

En cuanto a la guía de análisis documental, su validación se efectuó mediante la revisión cruzada de fuentes y la aplicación de criterios de autenticidad, actualidad, relevancia y confiabilidad (Yin, 2018). Se revisaron leyes, planes nacionales de vivienda, documentos del MUVH, reportes de la CEPAL y publicaciones académicas recientes. Cada documento fue sometido a un proceso de análisis comparativo para verificar su pertinencia con las categorías de estudio. De este modo, se aseguró la validez de la información secundaria utilizada como sustento teórico y empírico.

Por lo tanto, se concluye que los tres instrumentos: cuestionario, guía de entrevista y guía de análisis documental, son válidos y confiables, cumpliendo con los criterios metodológicos necesarios para garantizar la calidad de los datos y la robustez de los resultados del estudio. Esta triangulación de técnicas e instrumentos fortalece la credibilidad del análisis y permite contrastar los hallazgos cuantitativos con evidencias cualitativas y documentales, logrando una comprensión integral del fenómeno del acceso a la vivienda propia en Paraguay.

3.5. Población y muestra

La población objeto de estudio está constituida por la PEA y que son potenciales beneficiarios de una vivienda en Paraguay pero que no puedan acceder a la misma por no cumplir con los indicadores de los actuales programas habitacionales del estado paraguayo. Esta población totaliza 706.272 personas.

3.5.1. Muestra

La muestra calculada para la encuesta queda expresada de la siguiente manera.

Margen: 5%

Nivel de confianza: 95%

Población: 706.272

Tamaño de muestra: 384

Ecuacion Estadistica para Proporciones poblacionales

$$n = \frac{z^2(p \cdot q)}{e^2 + \frac{z^2(p \cdot q)}{N}}$$

n= Tamaño de la muestra

Z= Nivel de confianza deseado

p= Proporcion de la poblacion con la caracteristica deseada (exito)

q= Proporcion de la poblacion sin la caracteristica deseada (fracaso)

e= Nivel de error dispuesto a cometer

N= Tamaño de la poblacion

Asimismo, la población de referencia incluyó a 10 informantes clave pertenecientes a organismos públicos vinculados a la política de vivienda, como el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) y entidades municipales, quienes aportaron información cualitativa sobre el funcionamiento, alcance y limitaciones de los programas de acceso a la vivienda. Este segmento complementario se integró a través de entrevistas semiestructuradas que permitieron triangular los datos cuantitativos obtenidos mediante la encuesta.

Por otra parte, la población documental estuvo conformada por fuentes oficiales, normativas y académicas que sirvieron de base para el análisis documental. Entre ellas se

destacan leyes nacionales (como la Ley N.º 5638/2016 de Vivienda y Hábitat), reglamentos, planes nacionales de desarrollo, informes técnicos del MUVH, publicaciones de la CEPAL y del BID, así como artículos científicos y tesis relacionadas con políticas de vivienda en Paraguay y América Latina. La delimitación de esta población documental se realizó siguiendo criterios de pertinencia, actualidad y fiabilidad (Yin, 2018), de modo a garantizar la validez del material utilizado para el contraste teórico y empírico.

3.6. Tipo de muestreo

La muestra fue de tipo probabilístico aleatorio simple y abarcó un subgrupo de tipo sujetos voluntarios, la misma fue seleccionada a criterio de la investigadora obedeciendo al carácter por conveniencia del tipo de muestreo. Cada unidad de muestra fue determinada por la aceptación de participar del estudio en grupos poblaciones de interés.

En el caso de las entrevistas, se utilizó una muestra intencional o por juicio, integrada por cinco informantes clave seleccionados según su experiencia profesional y su relación directa con la temática de vivienda: funcionarios del MUVH, técnicos de la AFD y representantes de gobiernos locales. Este tamaño de muestra es apropiado en estudios de corte exploratorio que buscan comprender procesos institucionales o administrativos desde una perspectiva cualitativa (Hernández Sampieri et al., 2014).

Para el análisis documental, la muestra estuvo compuesta por 20 documentos oficiales y académicos considerados fuentes primarias y secundarias relevantes. La selección se basó en su vinculación directa con las categorías de análisis: financiamiento habitacional, políticas públicas, mercado inmobiliario, educación financiera, infraestructura y servicios. Este corpus documental fue procesado mediante una guía de análisis estructurada, que permitió sistematizar la información de manera comparativa y temática.

3.7. Categorías de análisis

Se reconocen a priori las siguientes categorías de análisis:

1. Impedimentos para acceder a una vivienda propia.
2. Políticas de viviendas implementadas en el País.
3. Percepción de la población económicamente activa.

3.7.1. Variables de investigación

Se identifican a continuación las siguientes variables de investigación:

Tabla 1

Variables de investigación

Objetivos Específicos	Dimensiones/Variables	Ítems Cuantitativos (1= Totalmente en desacuerdo; 2= Bastante en desacuerdo; 3= En desacuerdo; 4= Casi en desacuerdo; 5= Algo de acuerdo; 6= De acuerdo; 7= Totalmente de acuerdo)
O.E1	Ingreso Económico	IE1.- El nivel de ingresos de mi hogar es suficiente para considerar la compra IE2.- Creo que los salarios en mi país son adecuados para acceder IE3.- Los ingresos de mi familia son un obstáculo significativo para IE4.- Considero que la estabilidad de mis ingresos es un factor importante para ob IE5.- Creo que un aumento en el salario mínimo mejoraría la posibilidad de comprar una vivienda
O.E2	Política de vivienda	PV1.- Estoy informado sobre las políticas gubernamentales de vivienda en Paraguay. PV2.- Las políticas de vivienda del gobierno son efectivas para facilitar el acceso a viviendas prop PV3.- Creo que el gobierno debería proporcionar más subsidios para la compra de viviendas. PV4.- Las políticas de vivienda deberían ser más inclusivas y accesibles para todos. PV5.- Considero que los programas de préstamos hipotecarios son beneficiosos para los ciudadanos
O.E3	Crecimiento económico y empleo	CEE1.- Creo que un mayor crecimiento económico en Paraguay facilitaría la compra de viviendas CEE2.- La estabilidad económica de mi país influye en mi decisión de comprar una vivienda. CEE3.- La tasa de desempleo actual en mi área es un factor importante en mi capacidad para comprar CEE4.- La disponibilidad de empleos bien remunerados en mi región afecta mi capacidad para adquirir CEE5.- Considero que el desarrollo económico de Paraguay es un indicador relevante al considerar
O.E4	Cultura de propiedad de vivienda	CPV1.- La propiedad de vivienda se percibe como un objetivo importante CPV2.- En mi comunidad, comprar una vivienda es visto como CPV3.- Creo que la propiedad de vivienda es una parte fundamental de CPV4.- La presión social para comprar una vivienda propia es relevante en CPV5.- Las actitudes culturales influyen en mi preferencia por comprar una vivienda en lugar de

Nota: Elaboración propia

3.8. Aspectos éticos

Durante todo el proceso de investigación se respetó la información que se considere confidencial y se mantuvo en el anonimato la identidad de las personas que participaron en la proporción de datos. Para la información recabada de fuentes secundarias se respetaron los derechos y todos los casos se mencionaron el origen y se expresó la fuente específica en el formato solicitado.

3.9. Modelo de análisis

La información resultante del relevamiento de datos fue sistematizada en dos dimensiones.

La información de carácter cuantitativo fue presentada en forma de frecuencia estadística y la de carácter cualitativo fue agrupada y sistematizada en categorías de análisis.

Para el tratamiento de la información fue utilizado el software MS Excel y SPSS.

3.10. Hipótesis:

(H₀): El crecimiento económico y el empleo no ejercen un efecto directo y positivo sobre el ingreso económico de los hogares, y en consecuencia no influyen de manera en el acceso a la vivienda propia en Paraguay.

(H_a): El crecimiento económico y el empleo ejercen un efecto directo y positivo sobre el ingreso económico de los hogares, lo que a su vez incrementa la posibilidad de acceder a una vivienda propia en Paraguay.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS

4.1. Análisis de los resultados de la encuesta.

El análisis de los resultados de la encuesta consiste en la interpretación de los datos recolectados mediante el instrumento aplicado a la muestra seleccionada, con el fin de identificar tendencias, percepciones y niveles de acuerdo de los participantes respecto a las variables estudiadas. Este proceso implica la organización, tabulación y procesamiento estadístico de la información mediante herramientas informáticas, lo que permite obtener medidas descriptivas (frecuencias, porcentajes, medias y desviaciones estándar) y establecer relaciones entre las variables. A partir de este análisis se extraen conclusiones que reflejan las opiniones y comportamientos predominantes en la

población, proporcionando evidencia empírica para contrastar las hipótesis y responder a los objetivos planteados en la investigación.

Tabla 2

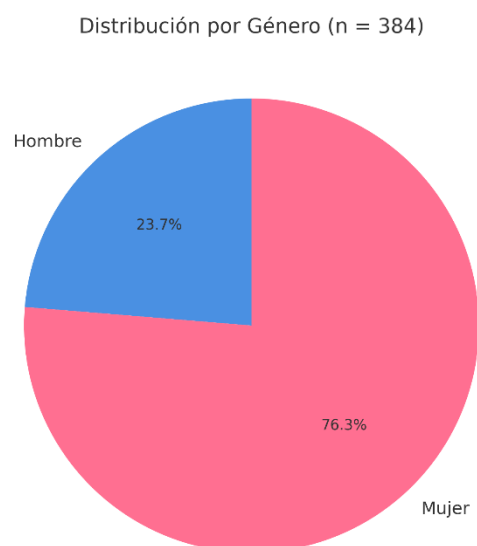
Distribución por Género

Género	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
Hombre	91	23.7%
Mujer	293	76.3%
Total	384	100%

Nota: Elaboración propia

Gráfico 1

Distribución por Género



Nota: Elaboración propia

En el Gráfico 1 se observa la distribución de los encuestados según el género. Los resultados evidencian que la muestra está compuesta mayoritariamente por mujeres, representando el 76.3 % del total, mientras que los hombres constituyen el 23.7 %.

Tabla 3

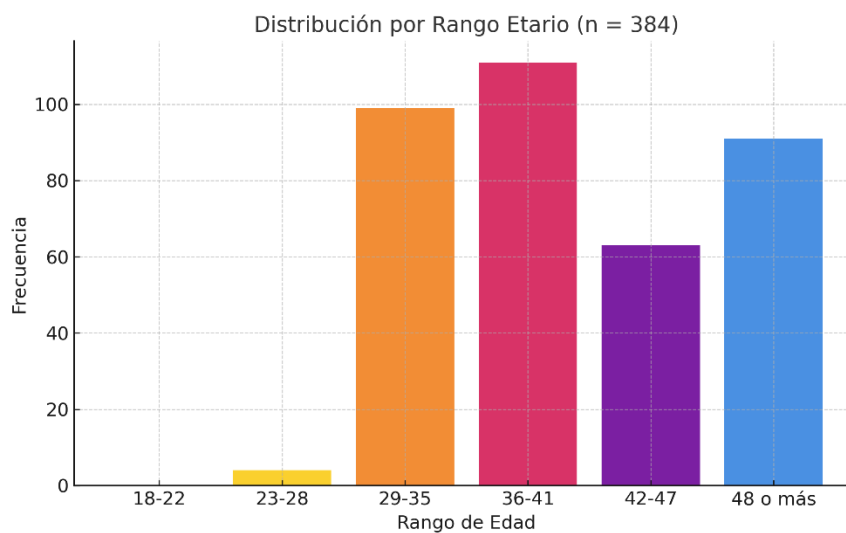
Distribución por Rango Etario

Rango de Edad	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
18 a 22 años	0	0.0%
23 a 28 años	4	1.0%
29 a 35 años	99	25.8%
36 a 41 años	111	28.9%
42 a 47 años	63	16.5%
48 años o más	91	23.7%
Total	384	100%

Nota: Elaboración propia

Gráfico 2

Distribución por Rango Etario



Nota: Elaboración propia

El gráfico 2 presenta la distribución de los encuestados según su rango de edad. Se observa una concentración en los grupos de 36 a 41 años (28.9 %) y 29 a 35 años (25.8

%), que en conjunto representan más de la mitad de la muestra total. El grupo de 48 años o más también tiene una participación relevante, con el 23.7 %, mientras que los jóvenes de 23 a 28 años apenas alcanzan el 1 % y no se registran respuestas en el rango de 18 a 22 años.

Tabla 4

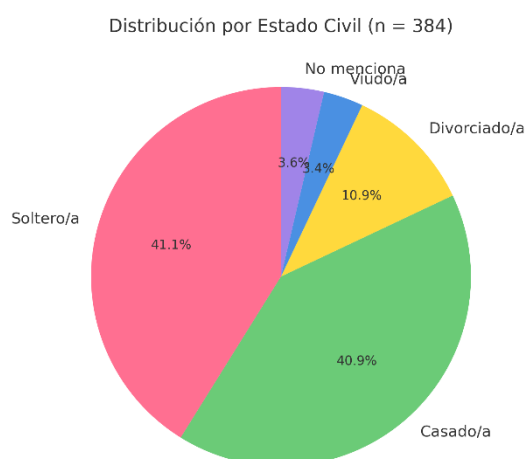
Distribución por Estado Civil

Estado Civil	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
Soltero/a	158	41.1%
Casado/a	157	40.9%
Divorciado/a	42	10.9%
Viudo/a	13	3.4%
No quiero mencionar	14	3.7%
Total	384	100%

Nota: Elaboración propia

Gráfico 3

Distribución por Estado Civil



Nota: Elaboración propia

En el Gráfico 3 se puede apreciar la distribución por estado civil, destacando una representación equilibrada entre las personas solteras (41.1 %) y casadas (40.9 %). Los divorciados constituyen el 10.9 %, mientras que los viudos representan el 3.4 %, y un 3.7 % prefirió no declarar su estado civil.

Tabla 5

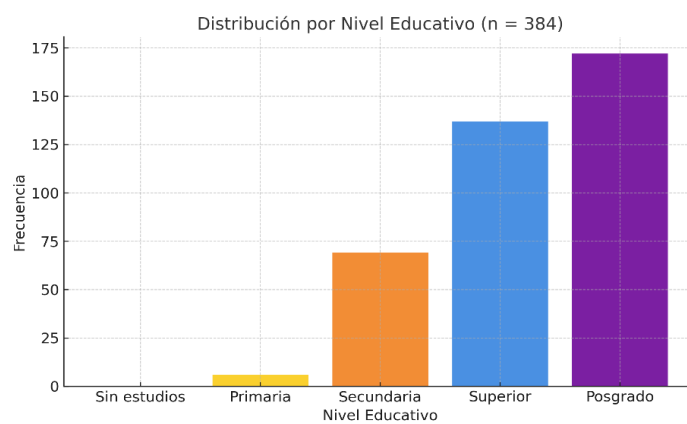
Distribución por Nivel Educativo

Nivel Educativo	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
Sin estudios	0	0.0%
Educación primaria	6	1.6%
Educación secundaria	69	18.0%
Educación superior	137	35.7%
Con posgrado	172	44.8%
Total	384	100%

Nota: Elaboración propia

Gráfico 4

Distribución por Nivel Educativo



Nota: Elaboración propia

El Gráfico 4 muestra el nivel educativo alcanzado por los participantes. La mayoría cuenta con estudios superiores (35.7 %) o posgrado (44.8 %), mientras que un 18 % posee formación secundaria y solo un 1.6 % cuenta con educación primaria. No se registraron personas sin estudios formales.

Tabla 6

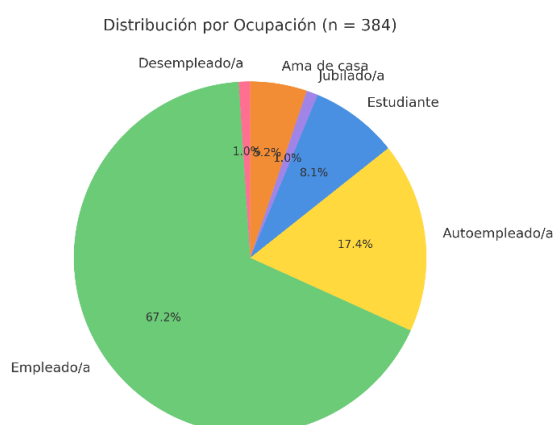
Distribución por Ocupación

Ocupación	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
Desempleado/a	4	1.0%
Empleado/a	258	67.2%
Autoempleado/a	67	17.4%
Estudiante	31	8.1%
Jubilado/a	4	1.0%
Ama de casa	20	5.3%
Total	384	100%

Nota: Elaboración propia

Gráfico 5

Distribución por Ocupación



Nota: Elaboración propia

En el Gráfico 5 se presenta la ocupación de los encuestados. El grupo predominante es el de empleados/as, con un 67.2 %, seguido por los autoempleados (17.4 %) y los estudiantes (8.1 %). En menor proporción se encuentran las amas de casa (5.3 %), los desempleados (1.0 %) y los jubilados (1.0 %).

Tabla 7

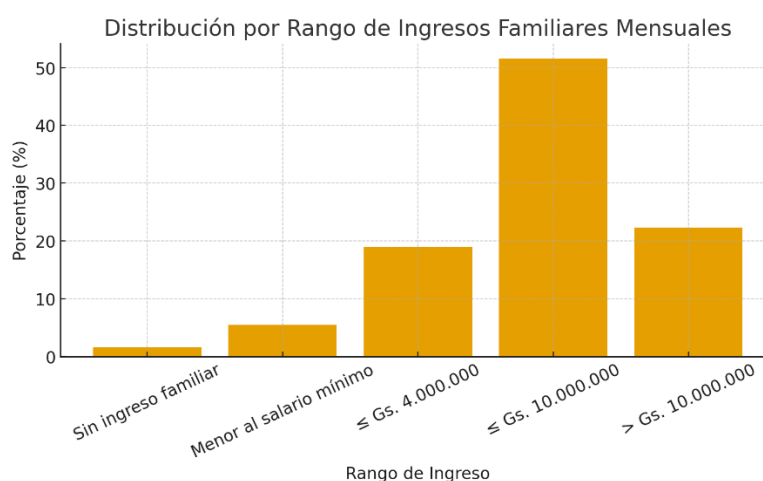
Distribución por Rango de Ingresos Familiares Mensuales

Rango de Ingreso Mensual	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
Sin ingreso familiar	6	1.6%
Menor al salario mínimo	21	5.5%
Mayor al salario mínimo y $\leq$ Gs. 4.000.000	73	19.0%
Mayor a Gs. 4.000.000 y $\leq$ Gs. 10.000.000	198	51.6%
Mayor a Gs. 10.000.000	86	22.3%
Total	384	100%

Nota: Elaboración propia

Gráfico 6

Distribución por Rango de Ingresos Familiares Mensuales



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 7 se observa la distribución de los participantes según su nivel de ingreso familiar mensual. La mayoría de los encuestados, equivalente al 51.6 %, percibe ingresos que oscilan entre Gs. 4.000.000 y Gs. 10.000.000, lo que representa un grupo económicamente activo con capacidad media de consumo. Un 22.3 % declara ingresos superiores a Gs. 10.000.000, mientras que un 19.0 % percibe entre el salario mínimo y hasta Gs. 4.000.000. Los grupos con ingresos más bajos, menores al salario mínimo (5.5 %) y sin ingresos familiares (1.6 %) representan un porcentaje minoritario.

Tabla 8

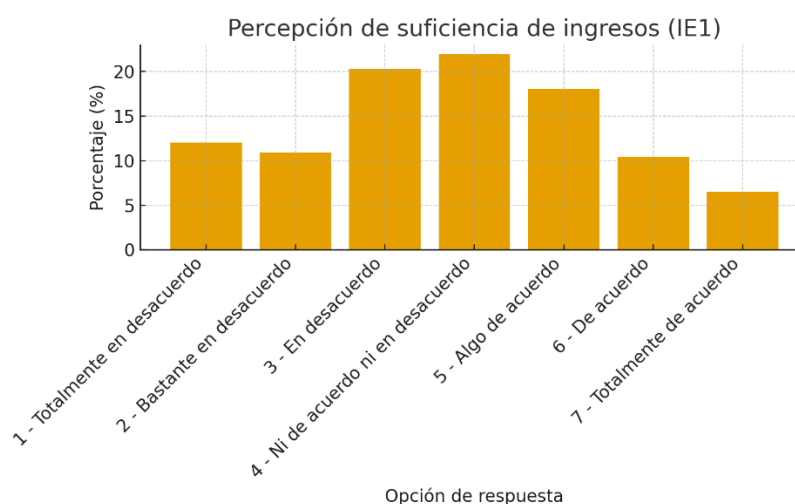
Resultados del Ítem IE1 – “El nivel de ingresos de mi hogar es suficiente para considerar la compra de una vivienda propia.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	46	12.0%
2 - Bastante en desacuerdo	42	10.9%
3 - En desacuerdo	78	20.3%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	84	21.9%
5 - Algo de acuerdo	69	18.0%
6 - De acuerdo	40	10.4%
7 - Totalmente de acuerdo	25	6.5%
Total	384	100%
Media	3.9	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 7

Resultados del Ítem IE1 – “El nivel de ingresos de mi hogar es suficiente para considerar la compra de una vivienda propia.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 8 muestra la percepción de los encuestados respecto a la suficiencia de sus ingresos para adquirir una vivienda. Los resultados evidencian que la mayoría presenta una percepción negativa o neutra, ya que el 43.2 % se ubica entre las opciones

de “en desacuerdo” (20.3 %) y “ni de acuerdo ni en desacuerdo” (21.9 %). Solo el 34.9 % manifiesta algún grado de acuerdo, mientras que el 22.9 % expresa desacuerdo total o considerable. La media de 3.9 confirma una tendencia hacia la neutralidad, indicando que los ingresos familiares no son percibidos como plenamente suficientes para afrontar la compra de una vivienda, lo cual refleja una situación económica ajustada frente al costo del mercado inmobiliario actual.

Tabla 9

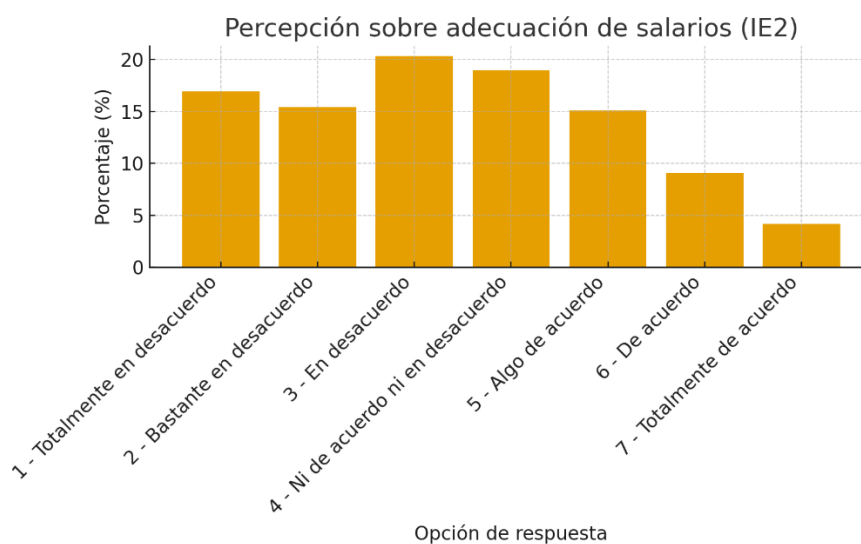
Resultados del Ítem IE2 – “Creo que los salarios en mi país son adecuados para acceder a una vivienda propia.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	65	16.9%
2 - Bastante en desacuerdo	59	15.4%
3 - En desacuerdo	78	20.3%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	73	19.0%
5 - Algo de acuerdo	58	15.1%
6 - De acuerdo	35	9.1%
7 - Totalmente de acuerdo	16	4.2%
Total	384	100%
Media	3.4	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 8

Resultados del Ítem IE2 – “Creo que los salarios en mi país son adecuados para acceder a una vivienda propia.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 9 se observa una percepción predominantemente negativa respecto a la adecuación de los salarios en Paraguay para acceder a una vivienda. Un 52.6 % de los encuestados se posiciona entre el desacuerdo total, bastante en desacuerdo o en

desacuerdo, mientras que solo el 28.4 % expresa algún nivel de acuerdo. Además, un 19.0 % mantiene una postura neutral. La media de 3.4 confirma esta tendencia desfavorable, evidenciando una insatisfacción generalizada con los niveles salariales del país y su relación con los precios de las viviendas.

Tabla 10

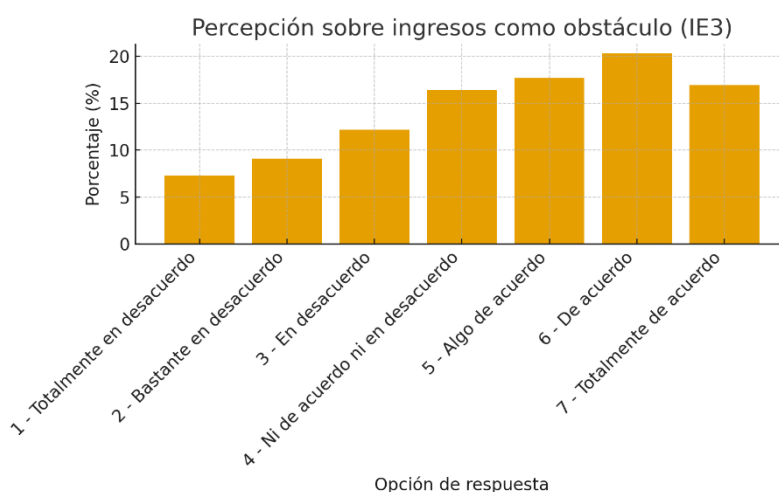
Resultados del Ítem IE3 – “Los ingresos de mi familia son un obstáculo significativo para comprar una vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	28	7.3%
2 - Bastante en desacuerdo	35	9.1%
3 - En desacuerdo	47	12.2%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	63	16.4%
5 - Algo de acuerdo	68	17.7%
6 - De acuerdo	78	20.3%
7 - Totalmente de acuerdo	65	16.9%
Total	384	100%
Media	4.8	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 9

Resultados del Ítem IE3 – “Los ingresos de mi familia son un obstáculo significativo para comprar una vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 10 revela que una porción considerable de los encuestados percibe los ingresos familiares como una limitación importante al momento de adquirir una vivienda.

Más del 54.9 % manifiesta estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con esta afirmación, mientras que solo un 28.6 % expresa desacuerdo o posiciones neutras. La media de 4.8 refuerza esta tendencia hacia el reconocimiento del ingreso como un factor restrictivo en la compra de una vivienda propia.

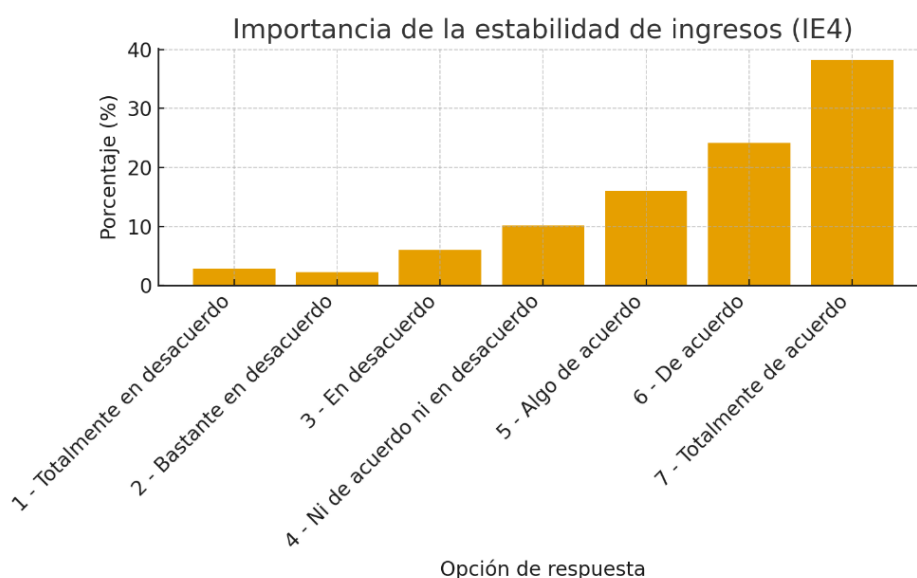
Resultados del Ítem IE4 – “Considero que la estabilidad de mis ingresos es un factor importante para obtener una vivienda propia.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	11	2.9%
2 - Bastante en desacuerdo	9	2.3%
3 - En desacuerdo	23	6.0%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	39	10.2%
5 - Algo de acuerdo	62	16.1%
6 - De acuerdo	93	24.2%
7 - Totalmente de acuerdo	147	38.3%
Total	384	100%
Media	5.9	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 10

Resultados del Ítem IE4 – “Considero que la estabilidad de mis ingresos es un factor importante para obtener una vivienda propia.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 11 muestra una clara tendencia de acuerdo generalizado entre los encuestados respecto a la importancia de la estabilidad de los ingresos como condición

para obtener una vivienda propia. El 78.6 % de los participantes se ubica entre las categorías de acuerdo y totalmente de acuerdo, mientras que solo un 11.2 % manifestó algún grado de desacuerdo y un 10.2 % se mantuvo neutral. La media de 5.9 confirma un nivel de aceptación elevado, evidenciando que la mayoría de los encuestados reconoce la estabilidad económica y laboral como un factor determinante para acceder a créditos hipotecarios o realizar inversiones de largo plazo.

Tabla 12

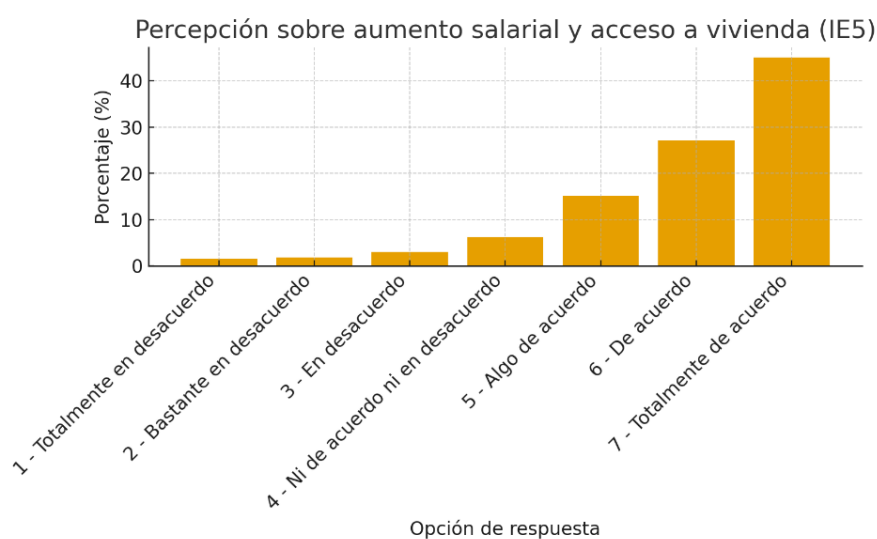
Resultados del Ítem IE5 – “Creo que un aumento en el salario mínimo mejoraría la posibilidad de comprar una vivienda propia.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	6	1.6%
2 - Bastante en desacuerdo	7	1.8%
3 - En desacuerdo	12	3.1%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	24	6.3%
5 - Algo de acuerdo	58	15.1%
6 - De acuerdo	104	27.1%
7 - Totalmente de acuerdo	173	45.0%
Total	384	100%
Media	6.1	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 11

Resultados del Ítem IE5 – “Creo que un aumento en el salario mínimo mejoraría la posibilidad de comprar una vivienda propia.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 12 evidencia una tendencia altamente favorable hacia la idea de que un incremento del salario mínimo podría mejorar la posibilidad de acceder a una vivienda. El 72.1 % de los encuestados manifiesta estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con esta afirmación, mientras que solo un 6.5 % expresó algún nivel de desacuerdo. El 6.3 % se mantuvo en una posición neutral. La media de 6.1 confirma un nivel de acuerdo elevado, lo que sugiere que la mayoría de los participantes percibe que los ingresos actuales son insuficientes y que una mejora salarial tendría un impacto directo en la capacidad adquisitiva y de financiamiento habitacional.

Tabla 13

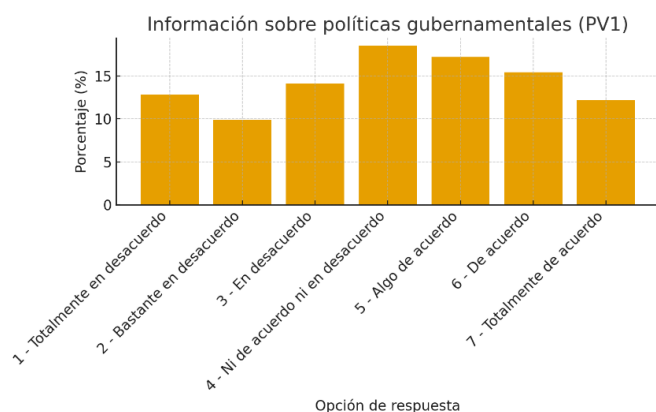
Resultados del Ítem PV1 – “Estoy informado sobre las políticas gubernamentales de vivienda en Paraguay.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	49	12.8%
2 - Bastante en desacuerdo	38	9.9%
3 - En desacuerdo	54	14.1%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	71	18.5%
5 - Algo de acuerdo	66	17.2%
6 - De acuerdo	59	15.4%
7 - Totalmente de acuerdo	47	12.2%
Total	384	100%
Media	4.2	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 12

Resultados del Ítem PV1 – “Estoy informado sobre las políticas gubernamentales de vivienda en Paraguay.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 13 se observa que los encuestados presentan un nivel moderado de conocimiento sobre las políticas de vivienda del gobierno. El 36.6 % de los participantes se ubicó en las categorías de desacuerdo, mientras que un 44.3 % manifestó neutralidad o leve acuerdo, y apenas un 27.6 % indicó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo. La media de 4.2 sugiere un nivel de información intermedio, lo cual denota que existe una falta de difusión y accesibilidad de información pública sobre los programas habitacionales.

Tabla 14

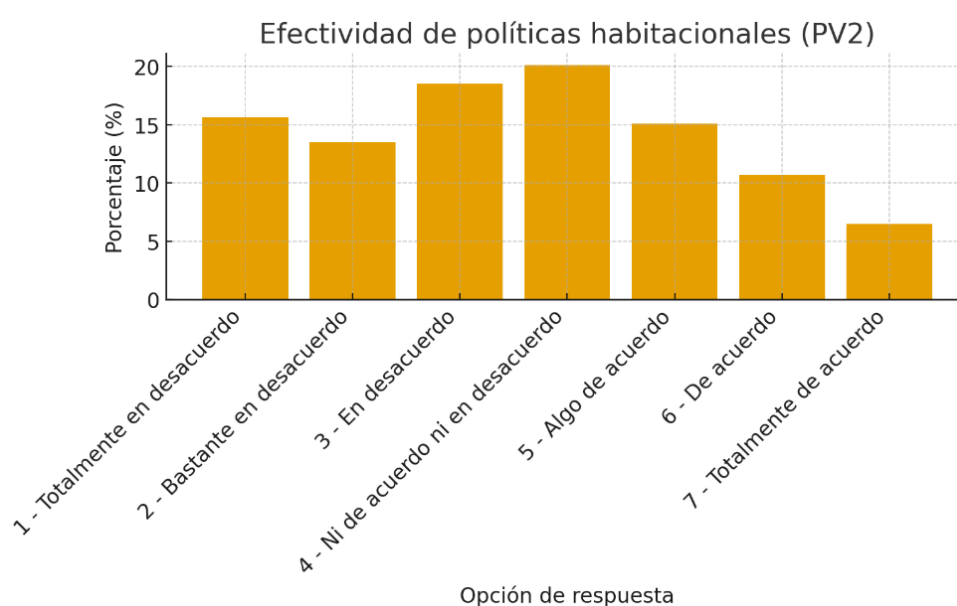
Resultados del Ítem PV2 – “Las políticas de vivienda del gobierno son efectivas para facilitar el acceso a viviendas propias.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	60	15.6%
2 - Bastante en desacuerdo	52	13.5%
3 - En desacuerdo	71	18.5%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	77	20.1%
5 - Algo de acuerdo	58	15.1%
6 - De acuerdo	41	10.7%
7 - Totalmente de acuerdo	25	6.5%
Total	384	100%
Media	3.7	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 13

Resultados del Ítem PV2 – “Las políticas de vivienda del gobierno son efectivas para facilitar el acceso a viviendas propias.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 14 muestra una percepción predominantemente negativa respecto a la efectividad de las políticas habitacionales implementadas por el Estado. Más de la mitad de los encuestados (47.6 %) expresó desacuerdo con la afirmación, mientras que solo el 32.3 % se mostró en algún grado de acuerdo. El 20.1 % de los participantes optó por una posición neutral. La media de 3.7 revela un bajo nivel de confianza en la gestión gubernamental en esta área, sugiriendo que, desde la perspectiva de los ciudadanos, las políticas actuales no logran responder a la demanda real ni facilitar el acceso equitativo a la vivienda.

Tabla 15

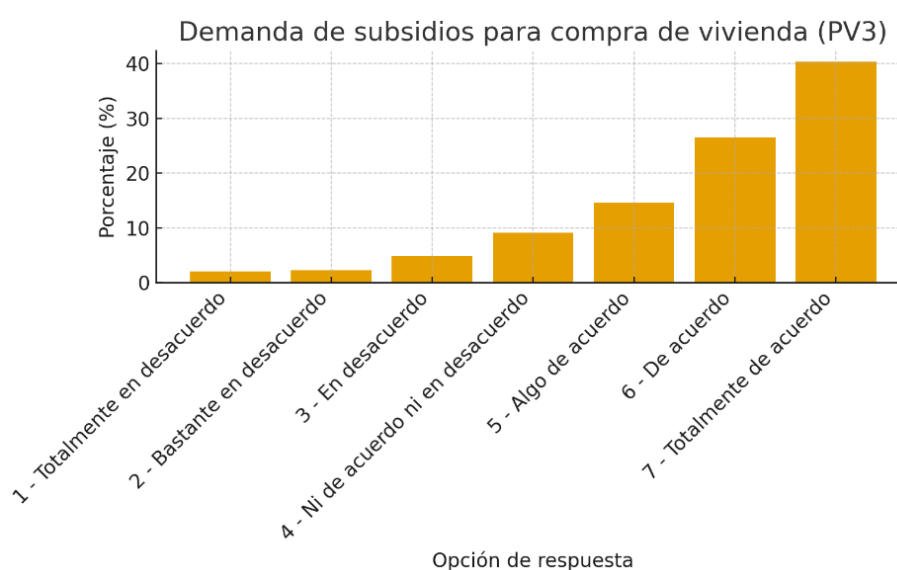
Resultados del Ítem PV3 – “Creo que el gobierno debería proporcionar más subsidios para la compra de viviendas.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	8	2.1%
2 - Bastante en desacuerdo	9	2.3%
3 - En desacuerdo	19	4.9%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	35	9.1%
5 - Algo de acuerdo	56	14.6%
6 - De acuerdo	102	26.6%
7 - Totalmente de acuerdo	155	40.4%
Total	384	100%
Media	5.9	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 14

Resultados del Ítem PV3 – “Creo que el gobierno debería proporcionar más subsidios para la compra de viviendas.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 15 refleja una fuerte demanda social hacia la ampliación de los subsidios habitacionales. El 81.6 % de los encuestados manifestó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con la afirmación, mientras que solo el 9.3 % mostró algún grado de desacuerdo. La media de 5.9 confirma una clara inclinación hacia el apoyo estatal como medio de mejorar el acceso a la vivienda.

Tabla 16

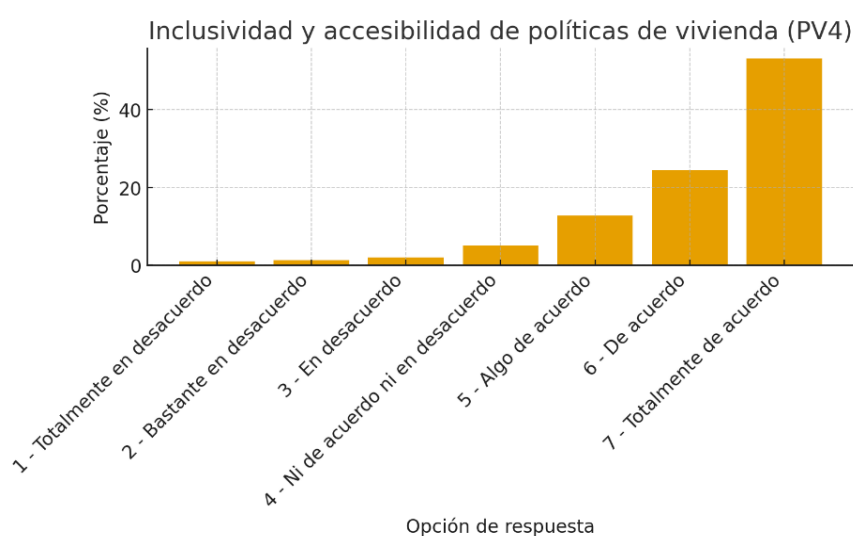
Resultados del Ítem PV4 – “Las políticas de vivienda deberían ser más inclusivas y accesibles para todos.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	4	1.0%
2 - Bastante en desacuerdo	5	1.3%
3 - En desacuerdo	8	2.1%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	20	5.2%
5 - Algo de acuerdo	49	12.8%
6 - De acuerdo	94	24.5%
7 - Totalmente de acuerdo	204	53.1%
Total	384	100%
Media	6.3	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 15

Resultados del Ítem PV4 – “Las políticas de vivienda deberían ser más inclusivas y accesibles para todos.”



Nota: Elaboración propia

Los resultados presentados en la Tabla 16 muestran una posición casi unánime de acuerdo con la afirmación. El 90.4 % de los encuestados se encuentra entre las categorías de acuerdo y totalmente de acuerdo, mientras que solo el 4.4 % manifestó desacuerdo. La media de 6.3 confirma un alto consenso en la necesidad de políticas públicas más equitativas, inclusivas y transparentes.

Tabla 17

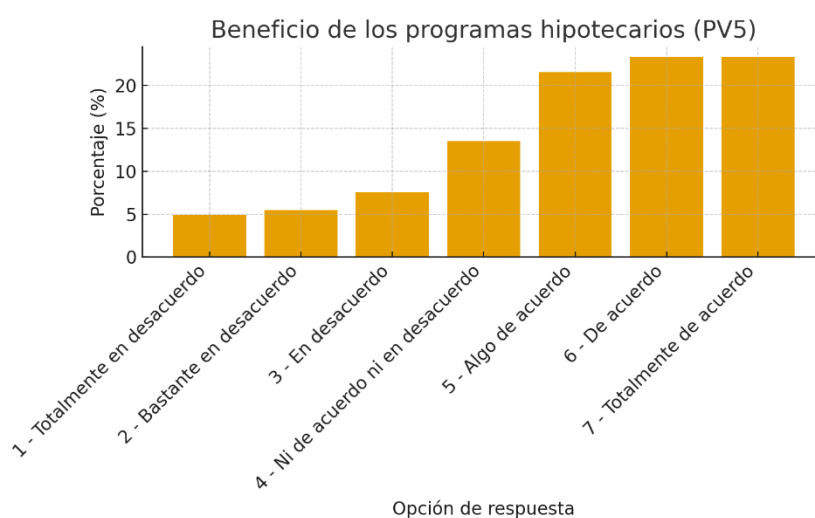
Resultados del Ítem PV5 – “Considero que los programas de préstamos hipotecarios son beneficiosos para los ciudadanos.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	19	4.9%
2 - Bastante en desacuerdo	21	5.5%
3 - En desacuerdo	29	7.6%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	52	13.5%
5 - Algo de acuerdo	83	21.6%
6 - De acuerdo	90	23.4%
7 - Totalmente de acuerdo	90	23.4%
Total	384	100%
Media	5.2	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 16

Resultados del Ítem PV5 – “Considero que los programas de préstamos hipotecarios son beneficiosos para los ciudadanos.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 17 muestra una percepción positiva moderada hacia los programas de préstamos hipotecarios en Paraguay. El 47 % de los encuestados manifestó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con la afirmación, mientras que un 17.9 % expresó desacuerdo y un 13.5 % se mantuvo neutral. La media de 5.2 indica una valoración favorable general, aunque no exenta de reservas.

Tabla 18

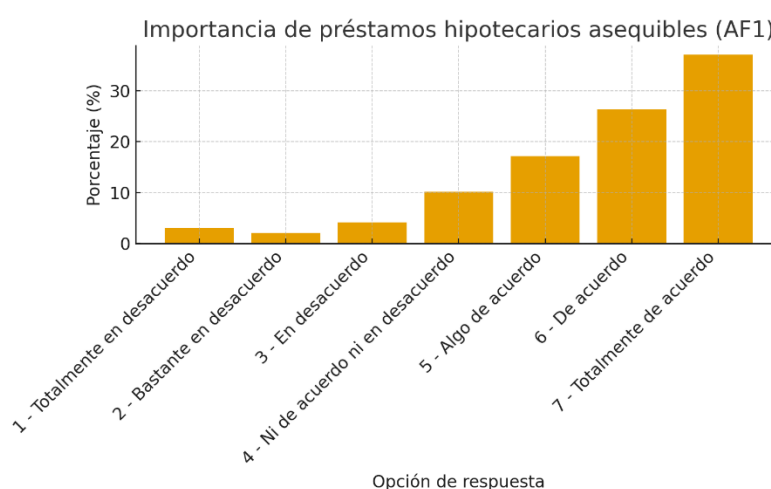
Resultados del Ítem AF1 – “La disponibilidad de préstamos hipotecarios asequibles es esencial para mí.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	12	3.1%
2 - Bastante en desacuerdo	8	2.1%
3 - En desacuerdo	16	4.2%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	39	10.2%
5 - Algo de acuerdo	66	17.2%
6 - De acuerdo	101	26.3%
7 - Totalmente de acuerdo	142	37.0%
Total	384	100%
Media	5.8	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 17

Resultados del Ítem AF1 – “La disponibilidad de préstamos hipotecarios asequibles es esencial para mí.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 18 se evidencia un consenso amplio respecto a la importancia de los créditos accesibles para la adquisición de vivienda. El 80.5 % de los encuestados se mostró de acuerdo o totalmente de acuerdo con la afirmación, y solo un 9.4 % manifestó desacuerdo. La media de 5.8 refuerza la idea de que la mayoría de los participantes considera los préstamos hipotecarios asequibles como un requisito indispensable para acceder a una vivienda propia.

Tabla 19

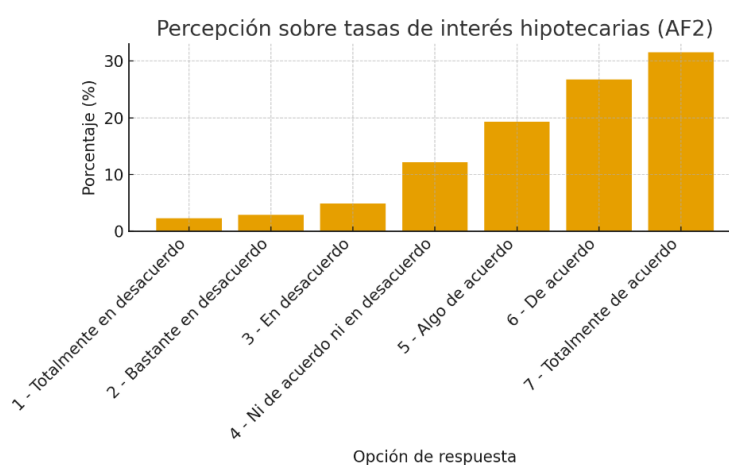
Resultados del Ítem AF2 – “Creo que las tasas de interés para los préstamos hipotecarios son demasiado altas en mi país.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	9	2.3%
2 - Bastante en desacuerdo	11	2.9%
3 - En desacuerdo	19	4.9%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	47	12.2%
5 - Algo de acuerdo	74	19.3%
6 - De acuerdo	103	26.8%
7 - Totalmente de acuerdo	121	31.5%
Total	384	100%
Media	5.7	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 18

Resultados del Ítem AF2 – “Creo que las tasas de interés para los préstamos hipotecarios son demasiado altas en mi país.”



Nota: Elaboración propia

Los resultados de la Tabla 19 muestran una percepción crítica generalizada respecto a las tasas de interés en los préstamos hipotecarios. El 77.6 % de los encuestados manifestó algún grado de acuerdo con la afirmación, mientras que solo un 10.1 % expresó desacuerdo. La media de 5.7 indica un consenso en torno a la idea de que las tasas actuales representan un obstáculo importante para acceder a financiamiento.

Tabla 20

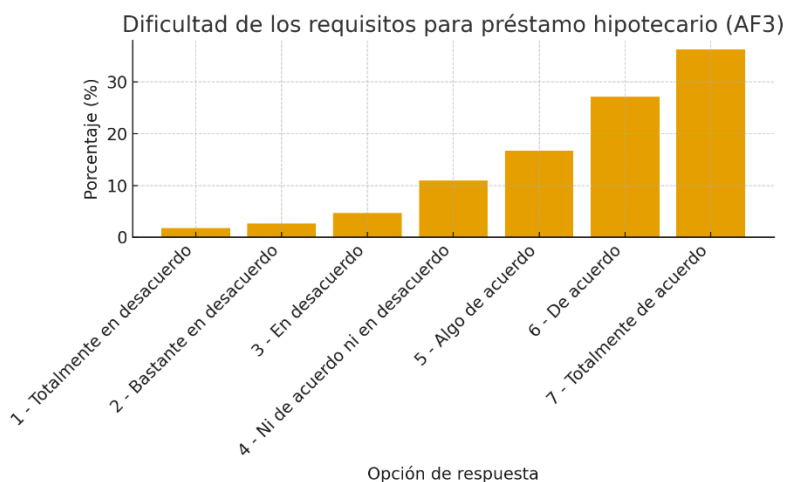
Resultados del Ítem AF3 – “Los requisitos para calificar para un préstamo hipotecario son un desafío para mi familia.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	7	1.8%
2 - Bastante en desacuerdo	10	2.6%
3 - En desacuerdo	18	4.7%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	42	10.9%
5 - Algo de acuerdo	64	16.7%
6 - De acuerdo	104	27.1%
7 - Totalmente de acuerdo	139	36.2%
Total	384	100%
Media	5.9	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 19

Resultados del Ítem AF3 – “Los requisitos para calificar para un préstamo hipotecario son un desafío para mi familia.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 20 revela que una gran mayoría, equivalente al 79.9 %, está de acuerdo o totalmente de acuerdo con que los requisitos exigidos por las instituciones financieras representan un desafío. Solo un 9.1 % expresó desacuerdo. Con una media de 5.9, se confirma la percepción de que el proceso de calificación es restrictivo, posiblemente debido a la exigencia de comprobantes de ingresos estables, historial crediticio o garantías.

Tabla 21

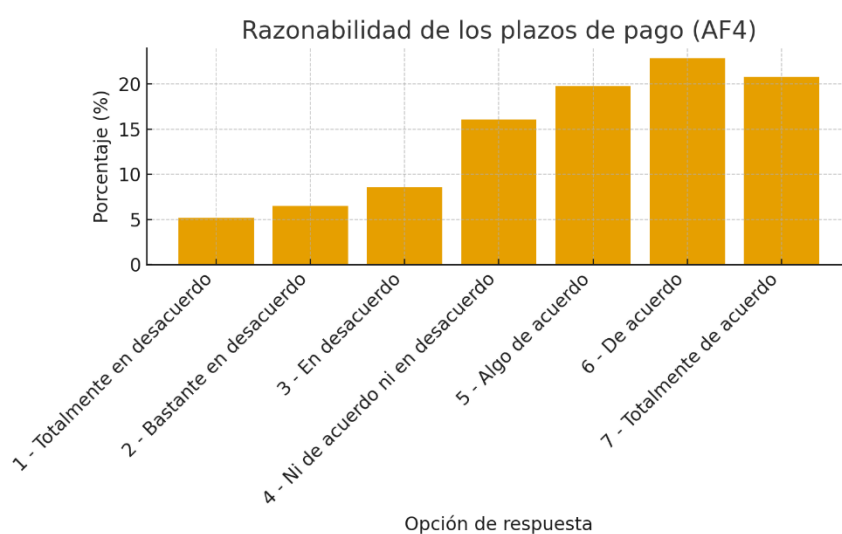
Resultados del Ítem AF4 – “Considero que la duración de los plazos de pago de los préstamos hipotecarios es razonable.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	20	5.2%
2 - Bastante en desacuerdo	25	6.5%
3 - En desacuerdo	33	8.6%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	62	16.1%
5 - Algo de acuerdo	76	19.8%
6 - De acuerdo	88	22.9%
7 - Totalmente de acuerdo	80	20.8%
Total	384	100%
Media	5.0	—

Nota: Elaboración propia

Tabla 21

Resultados del Ítem AF4 – “Considero que la duración de los plazos de pago de los préstamos hipotecarios es razonable.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 21 se observa una percepción más equilibrada respecto a la razonabilidad de los plazos de pago. El 63.5 % de los participantes manifestó algún nivel de acuerdo, mientras que un 20.3 % se mostró en desacuerdo y un 16.1 % optó por la

neutralidad. La media de 5.0 refleja una tendencia moderada hacia la aprobación, indicando que, aunque muchos consideran los plazos razonables, otros podrían percibirlos como excesivamente largos o inadecuados a su capacidad de pago.

Tabla 22

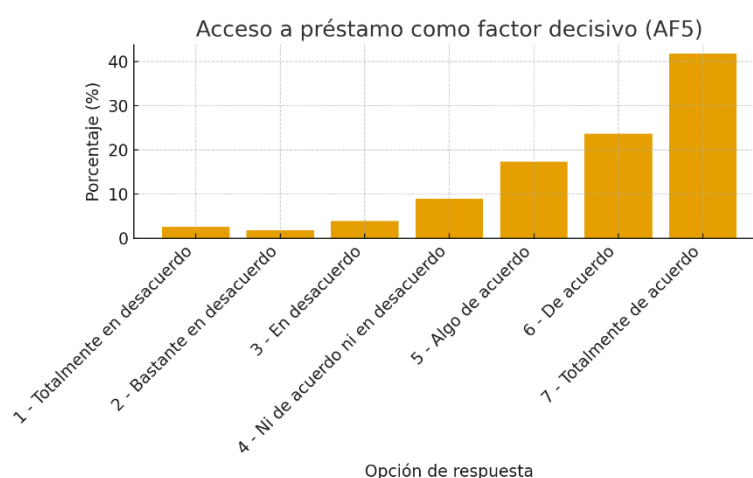
Resultados del Ítem AF5 – “La posibilidad de acceder a un préstamo hipotecario es un factor determinante en mi decisión de comprar una vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	10	2.6%
2 - Bastante en desacuerdo	7	1.8%
3 - En desacuerdo	15	3.9%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	34	8.9%
5 - Algo de acuerdo	67	17.4%
6 - De acuerdo	91	23.7%
7 - Totalmente de acuerdo	160	41.7%
Total	384	100%
Media	6.0	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 21

Resultados del Ítem AF5 – “La posibilidad de acceder a un préstamo hipotecario es un factor determinante en mi decisión de comprar una vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 22 presenta un amplio consenso sobre la relevancia del acceso al crédito hipotecario. El 82.8 % de los encuestados manifestó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo, frente a un 8.3 % que expresó desacuerdo. Con una media de 6.0, este ítem se posiciona entre los de mayor nivel de acuerdo dentro del bloque financiero, indicando que la decisión de compra está fuertemente condicionada por la posibilidad de obtener un préstamo.

Tabla 23

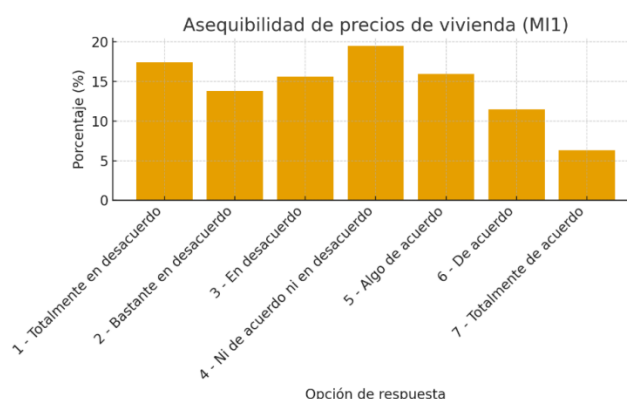
Resultados del Ítem MII – “Los precios de las viviendas en mi área son asequibles para la mayoría de las personas.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	67	17.4%
2 - Bastante en desacuerdo	53	13.8%
3 - En desacuerdo	60	15.6%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	75	19.5%
5 - Algo de acuerdo	61	15.9%
6 - De acuerdo	44	11.5%
7 - Totalmente de acuerdo	24	6.3%
Total	384	100%
Media	3.6	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 22

Resultados del Ítem MII – “Los precios de las viviendas en mi área son asequibles para la mayoría de las personas.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 23 evidencia una percepción claramente negativa sobre la asequibilidad de las viviendas. Más de la mitad de los encuestados (46.8 %) manifestó desacuerdo, mientras que solo un 33.7 % expresó algún nivel de acuerdo y un 19.5 % se mantuvo neutral. La media de 3.6 confirma esta tendencia, reflejando que la mayoría considera que los precios del mercado inmobiliario superan las posibilidades económicas de la población promedio.

Tabla 24

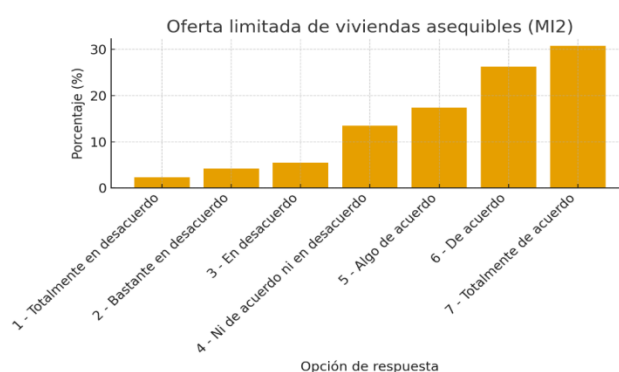
Resultados del Ítem MI2 – “La oferta de viviendas asequibles es limitada en mi región.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	9	2.3%
2 - Bastante en desacuerdo	16	4.2%
3 - En desacuerdo	21	5.5%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	52	13.5%
5 - Algo de acuerdo	67	17.4%
6 - De acuerdo	101	26.3%
7 - Totalmente de acuerdo	118	30.8%
Total	384	100%
Media	5.6	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 23

Resultados del Ítem MI2 – “La oferta de viviendas asequibles es limitada en mi región.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 24 se aprecia un amplio consenso sobre la escasez de viviendas accesibles. El 74.5 % de los encuestados se mostró de acuerdo o totalmente de acuerdo, mientras que apenas un 12.0 % expresó desacuerdo. La media de 5.6 respalda esta percepción generalizada de insuficiencia en la oferta habitacional, especialmente en sectores urbanos donde la demanda supera la disponibilidad.

Tabla 25

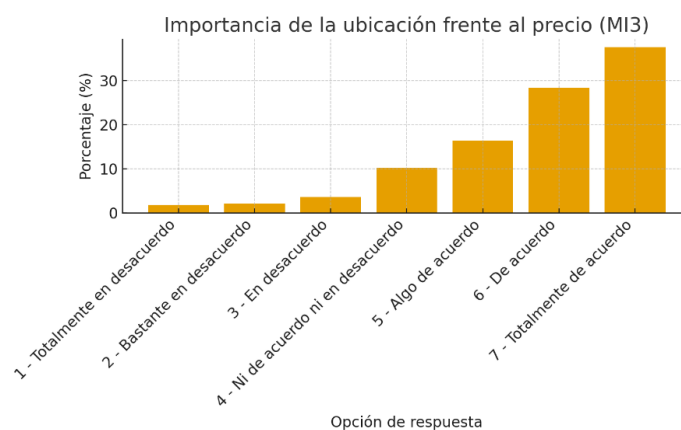
Resultados del Ítem MI3 – “Creo que la ubicación de una vivienda es más importante que su precio.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	7	1.8%
2 - Bastante en desacuerdo	8	2.1%
3 - En desacuerdo	14	3.6%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	39	10.2%
5 - Algo de acuerdo	63	16.4%
6 - De acuerdo	109	28.4%
7 - Totalmente de acuerdo	144	37.5%
Total	384	100%
Media	5.9	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 24

Resultados del Ítem MI3 – “Creo que la ubicación de una vivienda es más importante que su precio.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 25 muestra una preferencia marcada por la ubicación como factor decisivo en la compra de una vivienda. El 82.3 % de los participantes manifestó acuerdo o total acuerdo, mientras que solo un 7.5 % expresó desacuerdo. La media de 5.9 confirma que la mayoría prioriza aspectos como seguridad, accesibilidad y proximidad a servicios por encima del precio.

Tabla 26

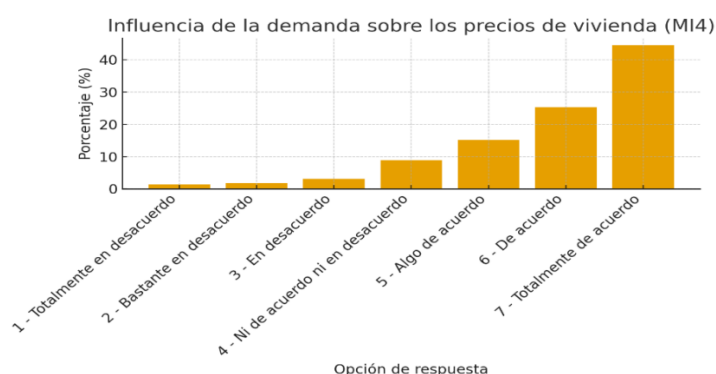
Resultados del Ítem MI4 – “La demanda de viviendas en mi área influye en los precios.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	5	1.3%
2 - Bastante en desacuerdo	7	1.8%
3 - En desacuerdo	12	3.1%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	34	8.9%
5 - Algo de acuerdo	58	15.1%
6 - De acuerdo	97	25.3%
7 - Totalmente de acuerdo	171	44.5%
Total	384	100%
Media	6.2	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 25

Resultados del Ítem MI4 – “La demanda de viviendas en mi área influye en los precios.”



Nota: Elaboración propia

Los resultados de la Tabla 26 indican una comprensión sólida de la relación entre oferta y demanda en el mercado inmobiliario. El 84.9 % de los encuestados expresó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con la afirmación, mientras que solo un 6.2 % manifestó desacuerdo. La media de 6.2 refleja una percepción clara de que la alta demanda eleva los precios de las viviendas, lo que demuestra que los participantes son conscientes del impacto del crecimiento poblacional y la urbanización sobre el costo habitacional.

Tabla 27

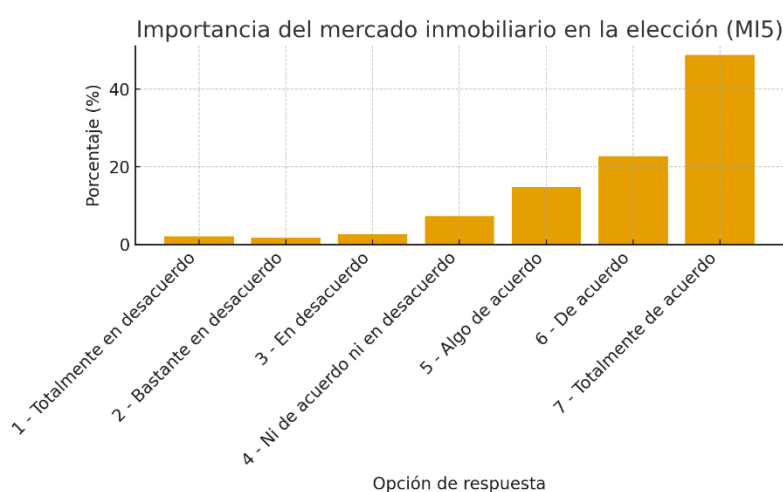
Resultados del Ítem MI5 – “El mercado inmobiliario es un factor importante en mi elección de vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	8	2.1%
2 - Bastante en desacuerdo	7	1.8%
3 - En desacuerdo	10	2.6%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	28	7.3%
5 - Algo de acuerdo	57	14.8%
6 - De acuerdo	87	22.7%
7 - Totalmente de acuerdo	187	48.7%
Total	384	100%
Media	6.2	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 26

Resultados del Ítem MI5 – “El mercado inmobiliario es un factor importante en mi elección de vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 27 muestra un consenso casi total sobre la relevancia del mercado inmobiliario en la decisión de compra. El 86.2 % de los encuestados se manifestó de acuerdo o totalmente de acuerdo, frente a un 6.5 % de desacuerdo. La media de 6.2 evidencia un reconocimiento generalizado de que las condiciones del mercado como precios, tasas, oferta y demanda, influyen directamente en las decisiones habitacionales.

Tabla 28

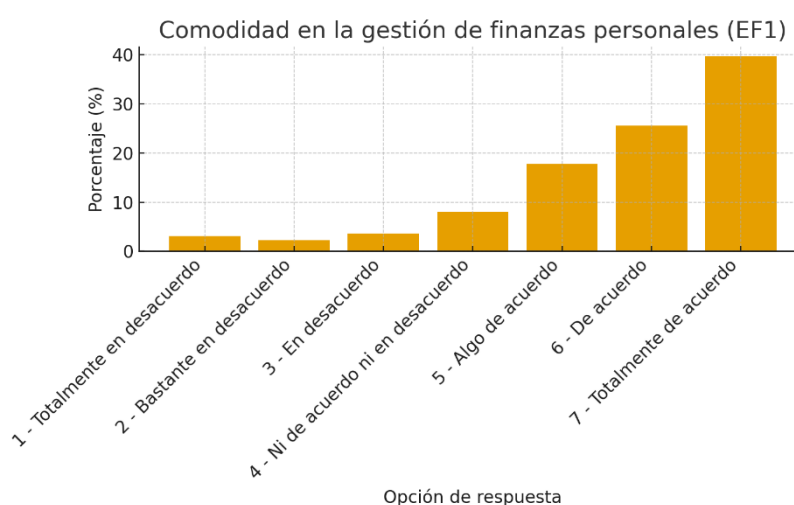
Resultados del Ítem EF1 – “Me siento cómodo gestionando mis finanzas personales.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	12	3.1%
2 - Bastante en desacuerdo	9	2.3%
3 - En desacuerdo	14	3.6%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	31	8.1%
5 - Algo de acuerdo	68	17.7%
6 - De acuerdo	98	25.5%
7 - Totalmente de acuerdo	152	39.6%
Total	384	100%
Media	5.8	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 27

Resultados del Ítem EF1 – “Me siento cómodo gestionando mis finanzas personales.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 28 muestra una percepción mayoritariamente positiva en cuanto a la gestión de las finanzas personales. El 82.8 % de los encuestados manifestó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con la afirmación, reflejando confianza en sus capacidades de administración económica. Solo un 9.0 % expresó desacuerdo, mientras que el 8.1 % mantuvo una postura neutral. Con una media de 5.8, los resultados

evidencian que la mayoría de los participantes posee un nivel adecuado de control financiero, lo cual puede influir favorablemente en la toma de decisiones sobre inversiones de largo plazo, como la compra de una vivienda.

Tabla 29

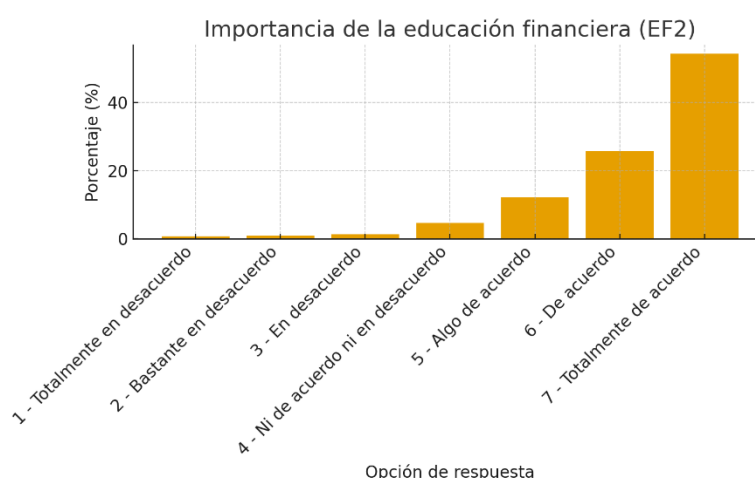
Resultados del Ítem EF2 – “La educación financiera es importante para tomar decisiones informadas sobre la compra de viviendas.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	3	0.8%
2 - Bastante en desacuerdo	4	1.0%
3 - En desacuerdo	5	1.3%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	18	4.7%
5 - Algo de acuerdo	47	12.2%
6 - De acuerdo	99	25.8%
7 - Totalmente de acuerdo	208	54.2%
Total	384	100%
Media	6.3	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 28

Resultados del Ítem EF2 – “La educación financiera es importante para tomar decisiones informadas sobre la compra de viviendas.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 29 se observa un consenso casi unánime sobre la relevancia de la educación financiera. El 92.2 % de los participantes expresó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con la afirmación, y apenas un 3.1 % manifestó desacuerdo. La media de 6.3 confirma esta tendencia, indicando que los encuestados reconocen la educación financiera como una herramienta para comprender los procesos de crédito, hipotecas y planificación económica vinculados a la adquisición de vivienda.

Tabla 30

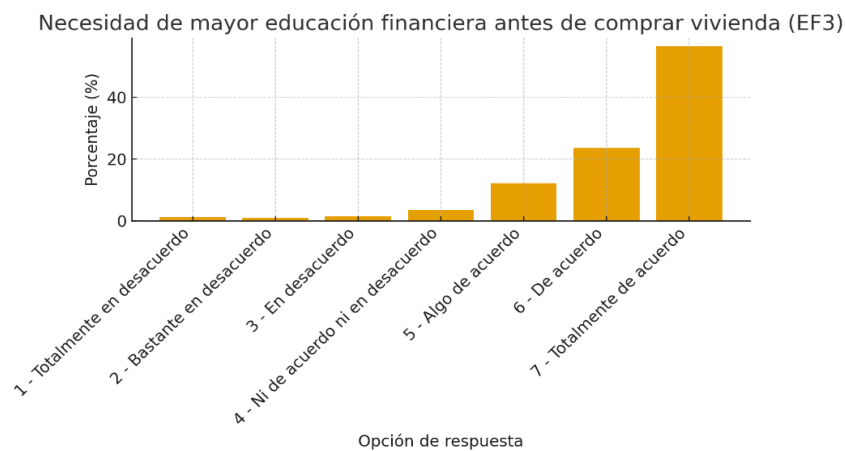
Resultados del Ítem EF3 – “Creo que las personas deberían recibir más educación financiera antes de comprar una vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	5	1.3%
2 - Bastante en desacuerdo	4	1.0%
3 - En desacuerdo	6	1.6%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	14	3.6%
5 - Algo de acuerdo	47	12.2%
6 - De acuerdo	91	23.7%
7 - Totalmente de acuerdo	217	56.5%
Total	384	100%
Media	6.3	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 29

Resultados del Ítem EF3 – “Creo que las personas deberían recibir más educación financiera antes de comprar una vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 30 refuerza la tendencia observada en el ítem anterior, con un 92.4 % de acuerdo o total acuerdo y una media de 6.3, lo que denota una preocupación generalizada por la falta de formación financiera en la población. Este resultado indica que los encuestados consideran necesario un mayor acompañamiento educativo previo a la adquisición de bienes inmuebles, lo cual podría reducir el riesgo de endeudamiento excesivo y mejorar la toma de decisiones económicas.

Tabla 31

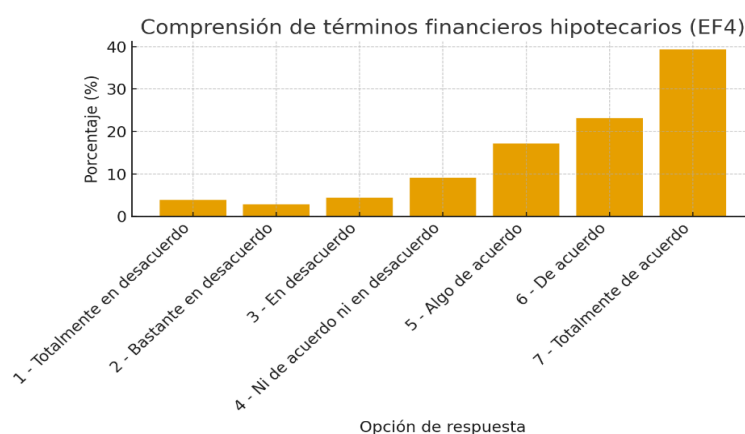
Resultados del Ítem EF4 – “Tengo una comprensión sólida de los términos financieros utilizados en préstamos hipotecarios.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	15	3.9%
2 - Bastante en desacuerdo	11	2.9%
3 - En desacuerdo	17	4.4%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	35	9.1%
5 - Algo de acuerdo	66	17.2%
6 - De acuerdo	89	23.2%
7 - Totalmente de acuerdo	151	39.3%
Total	384	100%
Media	5.7	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 30

Resultados del Ítem EF4 – “Tengo una comprensión sólida de los términos financieros utilizados en préstamos hipotecarios.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 31 se observa que el 79.7 % de los encuestados se considera capaz de comprender los conceptos asociados a préstamos hipotecarios. La media de 5.7 muestra un grado de conocimiento relativamente alto, aunque el 10.8 % indicó desconocimiento o desacuerdo. Este resultado evidencia una brecha de conocimiento financiero aún presente en ciertos sectores.

Tabla 32

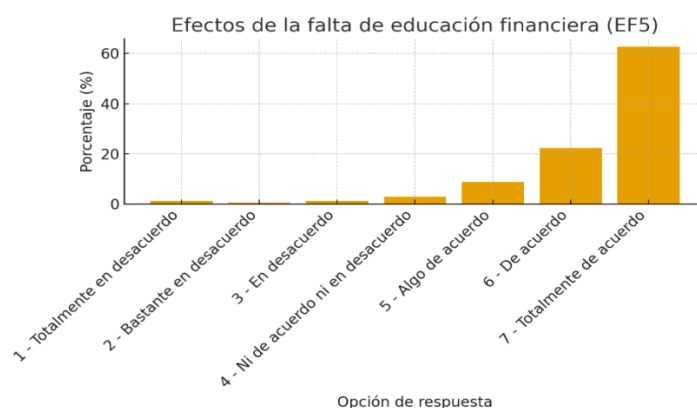
Resultados del Ítem EF5 – “La falta de educación financiera puede llevar a decisiones financieras irresponsables.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	5	1.3%
2 - Bastante en desacuerdo	2	0.5%
3 - En desacuerdo	5	1.3%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11	2.9%
5 - Algo de acuerdo	34	8.9%
6 - De acuerdo	86	22.4%
7 - Totalmente de acuerdo	241	62.8%
Total	384	100%
Media	6.4	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 31

Resultados del Ítem EF5 – “La falta de educación financiera puede llevar a decisiones financieras irresponsables.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 32 presenta una clara unanimidad en la percepción de la relación entre educación financiera y toma de decisiones. El 93.7 % de los encuestados está de acuerdo o totalmente de acuerdo, mientras que solo un 3.1 % expresó desacuerdo. Con una media de 6.4, se confirma la conciencia colectiva sobre la importancia de la formación económica para prevenir decisiones erróneas o endeudamientos insostenibles.

Tabla 33

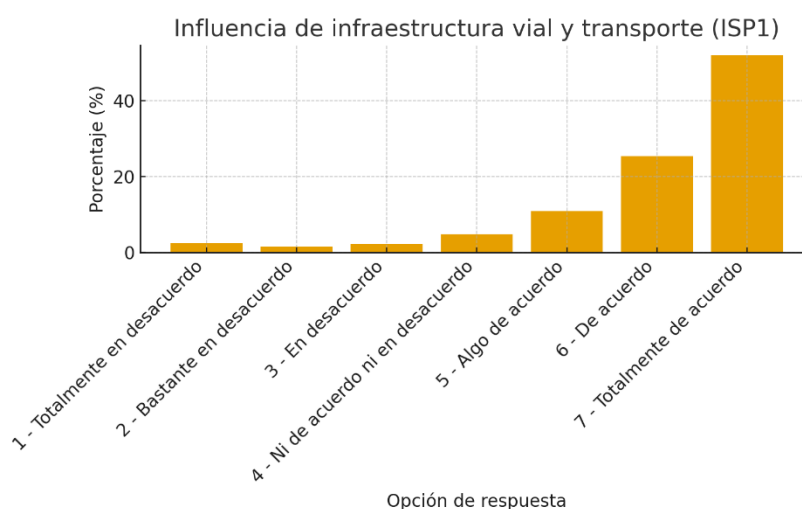
Resultados del Ítem ISP1 – “La calidad de las carreteras y el transporte público en mi área influye en mi elección de vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	10	2.6%
2 - Bastante en desacuerdo	6	1.6%
3 - En desacuerdo	9	2.3%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	19	4.9%
5 - Algo de acuerdo	42	10.9%
6 - De acuerdo	98	25.5%
7 - Totalmente de acuerdo	200	52.1%
Total	384	100%
Media	6.1	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 32

Resultados del Ítem ISP1 – “La calidad de las carreteras y el transporte público en mi área influye en mi elección de vivienda.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 33 se evidencia que el 88.5 % de los participantes considera que la infraestructura vial y el transporte inciden en su decisión de compra de vivienda. La media de 6.1 respalda esta tendencia, señalando que los ciudadanos valoran la conectividad y el acceso al transporte público como elementos decisivos al momento de elegir un lugar para vivir.

Tabla 34

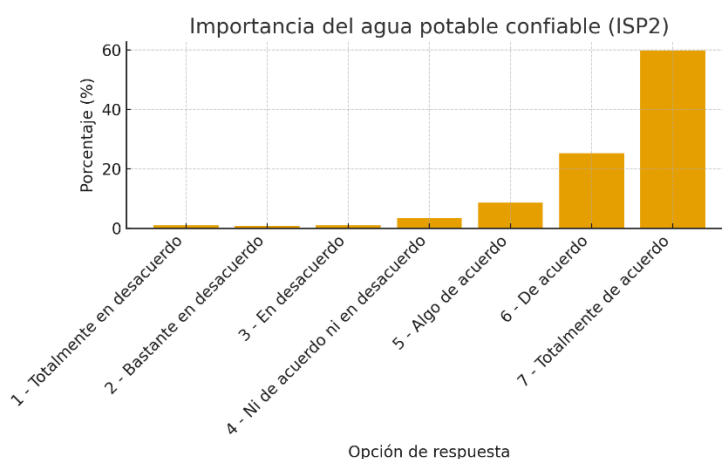
Resultados del Ítem ISP2 – “La disponibilidad de agua potable confiable es un factor importante al considerar una vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	4	1.0%
2 - Bastante en desacuerdo	3	0.8%
3 - En desacuerdo	4	1.0%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	13	3.4%
5 - Algo de acuerdo	33	8.6%
6 - De acuerdo	97	25.3%
7 - Totalmente de acuerdo	230	59.9%
Total	384	100%
Media	6.4	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 33

Resultados del Ítem ISP2 – “La disponibilidad de agua potable confiable es un factor importante al considerar una vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 34 revela un consenso casi absoluto: el 93.8 % de los encuestados se mostró de acuerdo o totalmente de acuerdo con la afirmación, y la media de 6.4 indica un alto nivel de coincidencia. Esto confirma que la disponibilidad de servicios básicos confiables, especialmente el agua potable, es un factor determinante en la decisión habitacional. Los resultados reflejan una clara prioridad por el acceso a recursos esenciales para el bienestar familiar.

Tabla 35

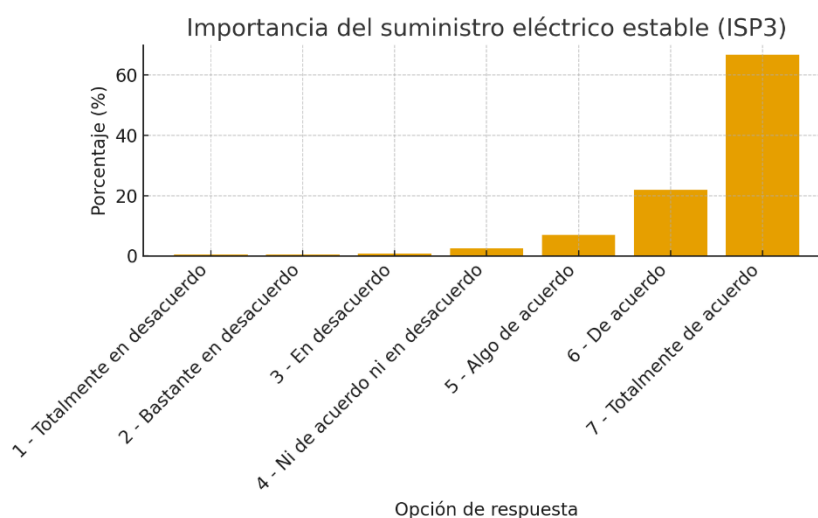
Resultados del Ítem ISP3 – “La disponibilidad de servicios de electricidad sin interrupciones es esencial para mí al buscar una vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	2	0.5%
2 - Bastante en desacuerdo	2	0.5%
3 - En desacuerdo	3	0.8%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10	2.6%
5 - Algo de acuerdo	27	7.0%
6 - De acuerdo	84	21.9%
7 - Totalmente de acuerdo	256	66.7%
Total	384	100%
Media	6.5	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 34

Resultados del Ítem ISP3 – “La disponibilidad de servicios de electricidad sin interrupciones es esencial para mí al buscar una vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 35 muestra el acuerdo más elevado del bloque, con un 88.6 % de total acuerdo y una media de 6.5, la más alta entre los ítems relacionados con infraestructura. Este hallazgo refleja que la estabilidad del suministro eléctrico es percibida como una necesidad básica y no negociable, siendo una condición imprescindible para la habitabilidad y la calidad de vida.

Tabla 36

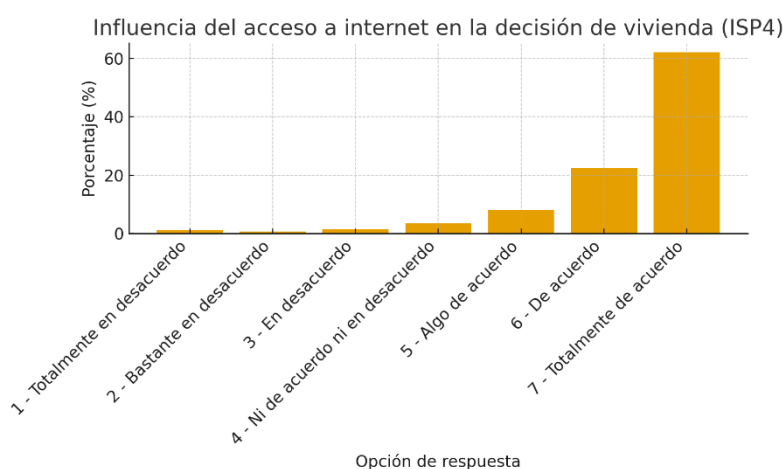
Resultados del Ítem ISP4 – “La infraestructura de comunicación, como el acceso a internet de alta velocidad, afecta mi decisión de compra de vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	5	1.3%
2 - Bastante en desacuerdo	3	0.8%
3 - En desacuerdo	6	1.6%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	14	3.6%
5 - Algo de acuerdo	31	8.1%
6 - De acuerdo	86	22.4%
7 - Totalmente de acuerdo	239	62.2%
Total	384	100%
Media	6.4	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 35

Resultados del Ítem ISP4 – “La infraestructura de comunicación, como el acceso a internet de alta velocidad, afecta mi decisión de compra de vivienda.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 36 se confirma la creciente relevancia de la conectividad digital como criterio habitacional. El 84.6 % de los participantes está de acuerdo o totalmente de acuerdo, y la media de 6.4 respalda que el internet de alta velocidad se ha convertido en un servicio esencial, al mismo nivel que la electricidad o el agua. Este resultado refleja la influencia de la transformación tecnológica y del teletrabajo en las decisiones de compra de vivienda.

Tabla 37

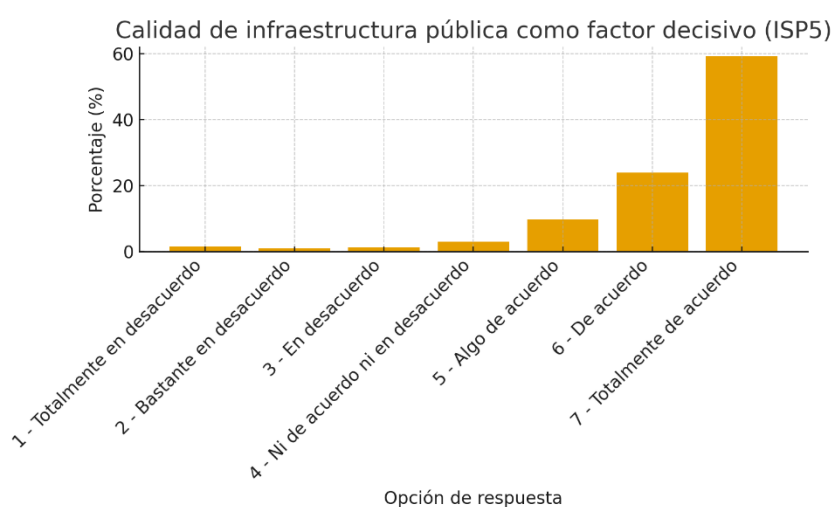
Resultados del Ítem ISP5 – “La calidad de la infraestructura de servicios públicos es un factor determinante en mi elección de vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	6	1.6%
2 - Bastante en desacuerdo	4	1.0%
3 - En desacuerdo	5	1.3%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	12	3.1%
5 - Algo de acuerdo	38	9.9%
6 - De acuerdo	92	24.0%
7 - Totalmente de acuerdo	227	59.1%
Total	384	100%
Media	6.3	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 36

Resultados del Ítem ISP5 – “La calidad de la infraestructura de servicios públicos es un factor determinante en mi elección de vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 37 reafirma la tendencia de las anteriores, con un 92.9 % de acuerdo o total acuerdo y una media de 6.3, indicando que la infraestructura urbana integral, incluyendo electricidad, agua, saneamiento y comunicaciones, es un aspecto en la valoración de las viviendas. Estos resultados evidencian que los ciudadanos perciben la infraestructura como un indicador directo de calidad de vida y seguridad habitacional.

Tabla 38

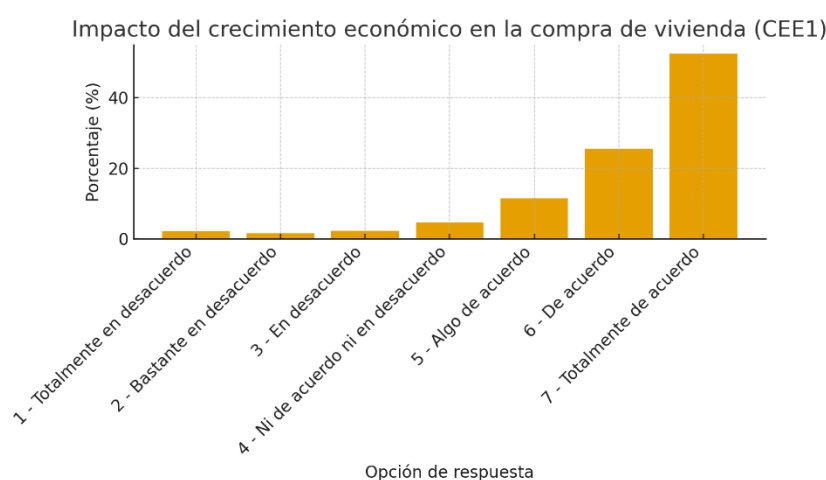
Resultados del Ítem CEE1 – “Creo que un mayor crecimiento económico en Paraguay facilitaría la compra de viviendas.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	8	2.1%
2 - Bastante en desacuerdo	6	1.6%
3 - En desacuerdo	9	2.3%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	18	4.7%
5 - Algo de acuerdo	44	11.5%
6 - De acuerdo	98	25.5%
7 - Totalmente de acuerdo	201	52.3%
Total	384	100%
Media	6.1	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 37

Resultados del Ítem CEE1 – “Creo que un mayor crecimiento económico en Paraguay facilitaría la compra de viviendas.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 38 muestra una tendencia clara de acuerdo con la relación entre crecimiento económico y acceso habitacional. El 89.3 % de los encuestados expresó acuerdo o total acuerdo, y la media de 6.1 demuestra una percepción ampliamente positiva. Los resultados indican que los participantes consideran que el aumento del desarrollo económico genera mejores oportunidades de empleo e ingreso, facilitando así la compra de viviendas.

Tabla 39

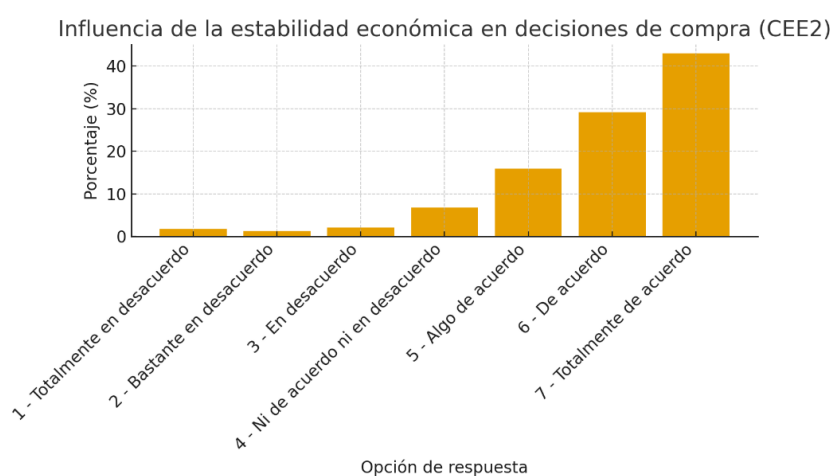
Resultados del Ítem CEE2 – “La estabilidad económica de mi país influye en mi decisión de comprar una vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	7	1.8%
2 - Bastante en desacuerdo	5	1.3%
3 - En desacuerdo	8	2.1%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	26	6.8%
5 - Algo de acuerdo	61	15.9%
6 - De acuerdo	112	29.2%
7 - Totalmente de acuerdo	165	42.9%
Total	384	100%
Media	6.0	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 38

Resultados del Ítem CEE2 – “La estabilidad económica de mi país influye en mi decisión de comprar una vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 39 confirma que la estabilidad macroeconómica es vista como un factor determinante en la decisión de inversión habitacional. El 88.0 % de los encuestados está de acuerdo o totalmente de acuerdo, mientras que la media de 6.0 refuerza la percepción de que las condiciones económicas nacionales como inflación, tipo de cambio y poder adquisitivo, inciden directamente en la capacidad de compra de los hogares.

Tabla 40

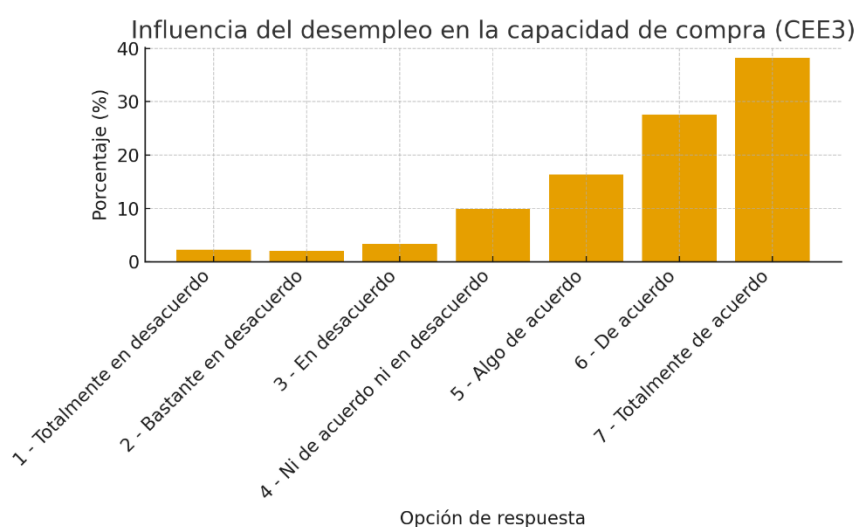
Resultados del Ítem CEE3 – “La tasa de desempleo actual en mi área es un factor importante en mi capacidad para comprar una vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	9	2.3%
2 - Bastante en desacuerdo	8	2.1%
3 - En desacuerdo	13	3.4%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	38	9.9%
5 - Algo de acuerdo	63	16.4%
6 - De acuerdo	106	27.6%
7 - Totalmente de acuerdo	147	38.3%
Total	384	100%
Media	5.8	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 39

Resultados del Ítem CEE3 – “La tasa de desempleo actual en mi área es un factor importante en mi capacidad para comprar una vivienda.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 40, el 82.3 % de los participantes manifestó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con la afirmación, evidenciando que el empleo estable es considerado un requisito indispensable para acceder a la vivienda propia. La media de 5.8 refuerza que la inseguridad laboral limita las posibilidades de asumir compromisos financieros de largo plazo, como créditos hipotecarios.

Tabla 41

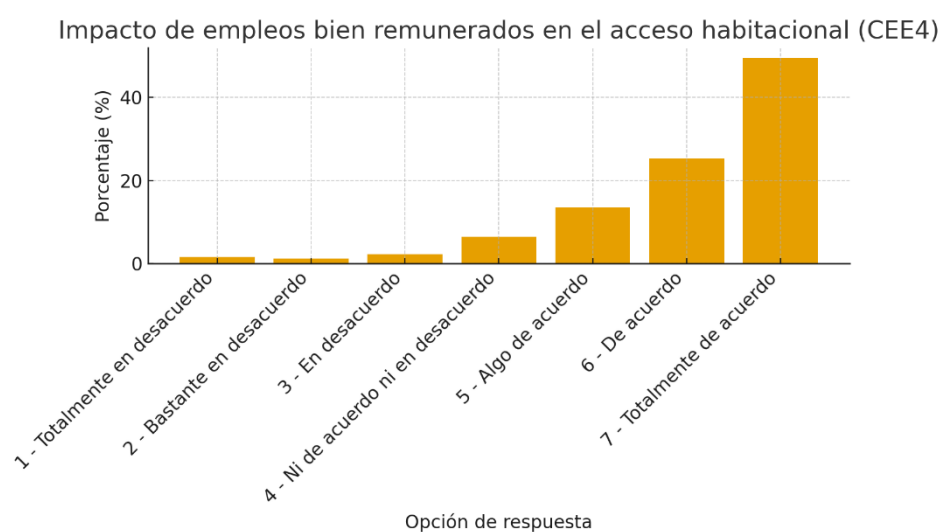
Resultados del Ítem CEE4 – “La disponibilidad de empleos bien remunerados en mi región afecta mi capacidad para acceder a una vivienda propia.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	6	1.6%
2 - Bastante en desacuerdo	5	1.3%
3 - En desacuerdo	9	2.3%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	25	6.5%
5 - Algo de acuerdo	52	13.5%
6 - De acuerdo	97	25.3%
7 - Totalmente de acuerdo	190	49.5%
Total	384	100%
Media	6.1	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 40

Resultados del Ítem CEE4 – “La disponibilidad de empleos bien remunerados en mi región afecta mi capacidad para acceder a una vivienda propia.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 41 muestra que el 88.3 % de los encuestados asocia la disponibilidad de empleos con ingresos adecuados a su posibilidad de adquirir una vivienda. Con una media de 6.1, se reafirma que la remuneración digna es un factor determinante para el acceso a financiamiento y estabilidad económica. Este resultado destaca la conexión entre mercado laboral y mercado inmobiliario.

Tabla 42

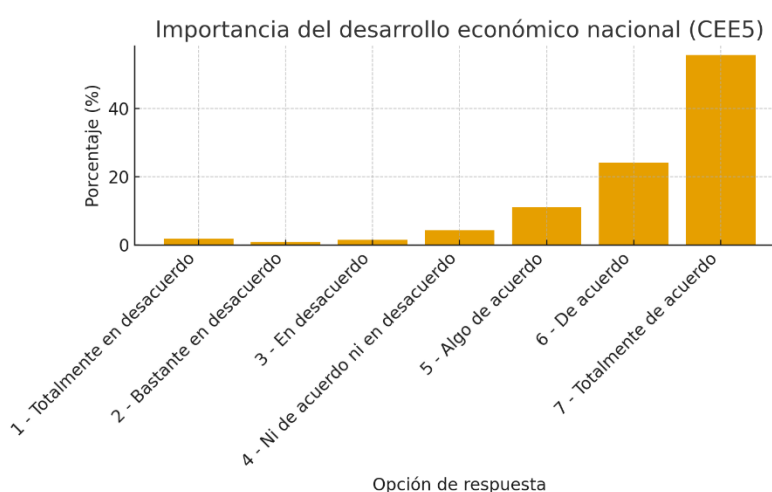
Resultados del Ítem CEE5 – “Considero que el desarrollo económico de Paraguay es un indicador relevante al considerar la compra de una vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	7	1.8%
2 - Bastante en desacuerdo	4	1.0%
3 - En desacuerdo	6	1.6%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	17	4.4%
5 - Algo de acuerdo	43	11.2%
6 - De acuerdo	93	24.2%
7 - Totalmente de acuerdo	214	55.7%
Total	384	100%
Media	6.2	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 41

Resultados del Ítem CEE5 – “Considero que el desarrollo económico de Paraguay es un indicador relevante al considerar la compra de una vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 42 evidencia una percepción altamente positiva, con un 91.1 % de acuerdo o total acuerdo y una media de 6.2. Esto indica que los encuestados relacionan directamente el crecimiento económico nacional con la mejora en las oportunidades habitacionales, tanto por el acceso a créditos como por la estabilidad de precios.

Tabla 43

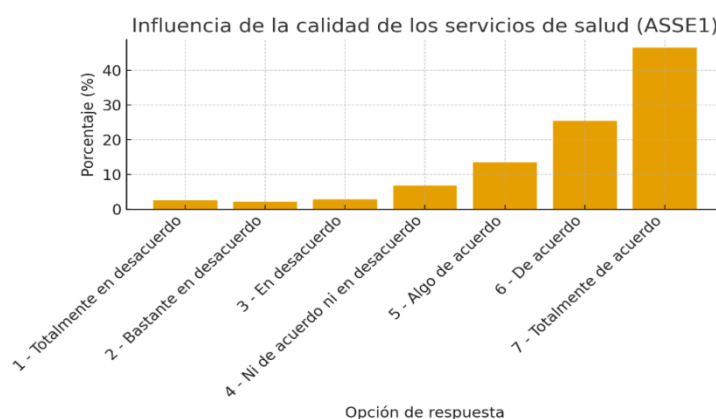
Resultados del Ítem ASSE1 – “La calidad de los servicios de salud en mi área es un factor clave en mi elección de vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	10	2.6%
2 - Bastante en desacuerdo	8	2.1%
3 - En desacuerdo	11	2.9%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	26	6.8%
5 - Algo de acuerdo	52	13.5%
6 - De acuerdo	98	25.5%
7 - Totalmente de acuerdo	179	46.6%
Total	384	100%
Media	6.0	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 42

Resultados del Ítem ASSE1 – “La calidad de los servicios de salud en mi área es un factor clave en mi elección de vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 43 evidencia una percepción claramente positiva sobre la influencia de los servicios de salud en la elección de vivienda. El 85.6 % de los encuestados manifestó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con la afirmación, mientras que solo un 7.6 % expresó algún grado de desacuerdo. Con una media de 6.0, los resultados reflejan que los encuestados valoran la calidad del sistema sanitario local como un elemento decisivo al momento de elegir dónde vivir, asociándolo directamente con el bienestar familiar y la calidad de vida

Tabla 44

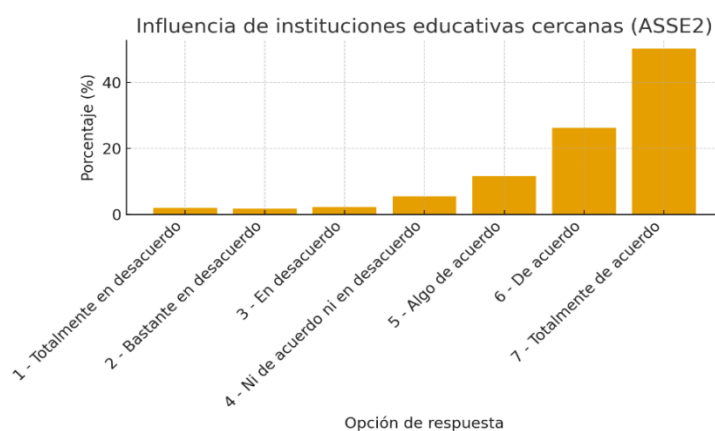
Resultados del Ítem ASSE2 – “La proximidad a buenas escuelas y universidades influye en mi decisión de compra de vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	8	2.1%
2 - Bastante en desacuerdo	7	1.8%
3 - En desacuerdo	9	2.3%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	21	5.5%
5 - Algo de acuerdo	45	11.7%
6 - De acuerdo	101	26.3%
7 - Totalmente de acuerdo	193	50.3%
Total	384	100%
Media	6.1	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 43

Resultados del Ítem ASSE2 – “La proximidad a buenas escuelas y universidades influye en mi decisión de compra de vivienda.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 44 se observa un consenso generalizado respecto a la relevancia del acceso a instituciones educativas de calidad. El 88.3 % de los encuestados indicó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo, con una media de 6.1, lo que confirma que la educación es percibida como un factor estratégico en la elección de vivienda. Este resultado evidencia que las familias priorizan entornos que ofrezcan buenas oportunidades educativas, especialmente en niveles primario, secundario y universitario, como parte de la inversión en el futuro de sus hijos.

Tabla 45

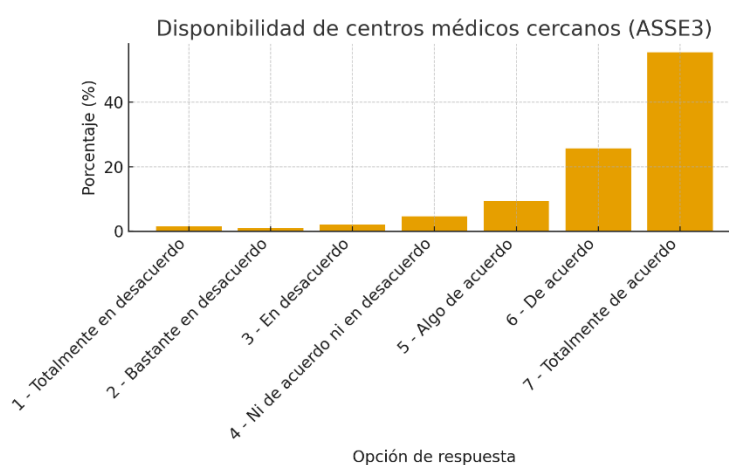
Resultados del Ítem ASSE3 – “La disponibilidad de centros de atención médica cercanos afecta mi elección de vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	6	1.6%
2 - Bastante en desacuerdo	4	1.0%
3 - En desacuerdo	8	2.1%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	18	4.7%
5 - Algo de acuerdo	36	9.4%
6 - De acuerdo	99	25.8%
7 - Totalmente de acuerdo	213	55.5%
Total	384	100%
Media	6.3	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 44

Resultados del Ítem ASSE3 – “La disponibilidad de centros de atención médica cercanos afecta mi elección de vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 45 muestra un fuerte acuerdo con la importancia de contar con centros médicos próximos al hogar. El 90.7 % de los participantes manifestó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo, y la media de 6.3 refleja una percepción muy alta de la relevancia de los servicios de salud accesibles en la decisión habitacional. Estos resultados sugieren que la localización de hospitales, clínicas y farmacias constituye un criterio prioritario al momento de seleccionar un barrio o zona de residencia.

Tabla 46

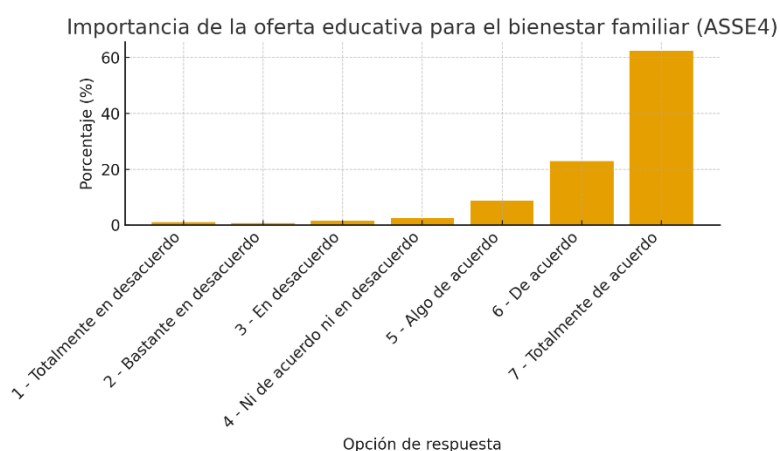
Resultados del Ítem ASSE4 – “Creo que una buena oferta de servicios de educación es esencial para el bienestar de mi familia.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	4	1.0%
2 - Bastante en desacuerdo	3	0.8%
3 - En desacuerdo	6	1.6%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10	2.6%
5 - Algo de acuerdo	33	8.6%
6 - De acuerdo	88	22.9%
7 - Totalmente de acuerdo	240	62.5%
Total	384	100%
Media	6.4	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 45

Resultados del Ítem ASSE4 – “Creo que una buena oferta de servicios de educación es esencial para el bienestar de mi familia.”



Nota: Elaboración propia

En la Tabla 46 se evidencia uno de los niveles más altos de consenso del bloque, con un 94.0 % de los encuestados expresando acuerdo o total acuerdo y una media de 6.4. Este resultado destaca la fuerte relación entre educación y bienestar familiar, ya que los participantes perciben la calidad educativa como un componente esencial del entorno residencial. En consecuencia, se puede inferir que los hogares buscan zonas con infraestructura educativa sólida como un factor de seguridad social y emocional.

Tabla 47

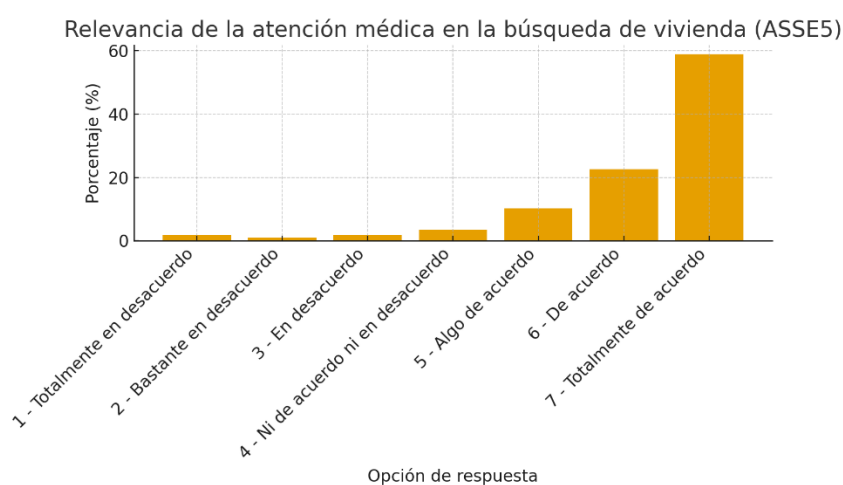
Resultados del Ítem ASSE5 – “La calidad de la atención médica en mi área es un factor importante al buscar una vivienda.”

Opción de Respuesta	Frecuencia estimada	Porcentaje (%)
1 - Totalmente en desacuerdo	7	1.8%
2 - Bastante en desacuerdo	4	1.0%
3 - En desacuerdo	7	1.8%
4 - Ni de acuerdo ni en desacuerdo	14	3.6%
5 - Algo de acuerdo	39	10.2%
6 - De acuerdo	87	22.7%
7 - Totalmente de acuerdo	226	58.9%
Total	384	100%
Media	6.3	—

Nota: Elaboración propia

Gráfico 46

Resultados del Ítem ASSE5 – “La calidad de la atención médica en mi área es un factor importante al buscar una vivienda.”



Nota: Elaboración propia

La Tabla 47 reafirma la relevancia de los servicios de salud dentro de los criterios de selección habitacional. El 91.8 % de los encuestados se mostró de acuerdo o totalmente de acuerdo con la afirmación, y la media de 6.3 confirma una valoración muy alta. Estos resultados revelan que la calidad del sistema sanitario local es un determinante clave en las decisiones de compra o cambio de vivienda, especialmente entre familias que priorizan la atención médica rápida y confiable.

4.1.1. Discusión de los resultados

El análisis de los resultados comienza por el perfil sociodemográfico de la muestra, el cual ofrece elementos fundamentales para interpretar los hallazgos posteriores. Según la Tabla 2, las mujeres representan el 76,3 % de los encuestados frente al 23,7 % de hombres. Esta sobrerrepresentación femenina puede explicarse tanto por una mayor disposición de las mujeres a participar en encuestas sociales como por la creciente feminización de la gestión del hogar y de las decisiones financieras familiares. No obstante, esta proporción también puede introducir un sesgo de género en la percepción sobre la vivienda y el financiamiento, aspecto que debe considerarse al generalizar los resultados. En la literatura latinoamericana se ha documentado que los roles de género influyen directamente en el ingreso y la capacidad de endeudamiento, generando diferencias en la disposición para asumir compromisos hipotecarios (CEPAL, 2021). Por tanto, el predominio femenino en la muestra podría reflejar o incluso influir en percepciones particulares sobre la estabilidad económica y la vivienda como símbolo de seguridad familiar y logro personal.

La distribución etaria (Tabla 3) muestra que los grupos más representados son los de 36 a 41 años (28,9 %) y 29 a 35 años (25,8 %), seguidos por el 23,7 % de encuestados de 48 años o más. En cambio, solo un 1 % se ubica entre 23 y 28 años y no hubo participación de jóvenes entre 18 y 22 años. Este patrón confirma que la mayoría de los encuestados son adultos en plena actividad laboral, etapa en la que las decisiones de inversión y compra de vivienda suelen ser más frecuentes. Este perfil refuerza la validez de las respuestas relativas a ingresos, financiamiento e infraestructura, pues estos grupos combinan estabilidad laboral, capacidad de pago y planificación financiera a mediano plazo.

En cuanto al estado civil (Tabla 4), se observa una distribución casi equitativa entre solteros/as (41,1 %) y casados/as (40,9 %), con una menor proporción de divorciados (10,9 %) y viudos (3,4 %). Este equilibrio aporta heterogeneidad en las estructuras familiares y, por tanto, diversidad en las prioridades de vivienda. Los hogares unipersonales o sin hijos pueden valorar más la ubicación o el costo, mientras que los hogares conyugales tienden a priorizar espacio, estabilidad y acceso a servicios. Esta diversidad contribuye a que las conclusiones no se limiten a un único tipo de núcleo familiar, lo que fortalece la pertinencia del análisis.

El nivel educativo (Tabla 5) evidencia que la mayoría de los participantes posee estudios superiores (35,7 %) o de posgrado (44,8 %), mientras que solo el 18 % culminó la educación secundaria y un 1,6 % la primaria. Este alto nivel formativo sugiere una población con capacidad analítica suficiente para comprender variables económicas complejas como tasas de interés, plazos de amortización y políticas de crédito. Además, este perfil educativo se asocia con mayores niveles de alfabetización financiera y expectativas más exigentes sobre la calidad habitacional, coherentes con los resultados posteriores sobre educación financiera (CEPAL, 2021).

En la Tabla 6, la mayoría de los encuestados son empleados (67,2 %), seguidos de autoempleados (17,4 %) y estudiantes (8,1 %). Los grupos de amas de casa (5,3 %), desempleados y jubilados (1 % cada uno) completan el panorama. La prevalencia de personas con empleo formal o actividad productiva resulta relevante, ya que la estabilidad laboral y la formalidad son condiciones esenciales para la elegibilidad de crédito hipotecario, conforme a las disposiciones de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) y la Ley N.º 5638/2016 de Fomento de la Vivienda (Gobierno de Paraguay, 2016). La literatura coincide en que los mercados habitacionales en economías emergentes favorecen a quienes cuentan con ingresos demostrables y estables (CEPAL, 2021).

El rango de ingresos familiares (Tabla 7) muestra que el 51,6 % de los hogares percibe entre Gs. 4.000.000 y Gs. 10.000.000 mensuales, el 22,3 % más de Gs. 10.000.000 y el 19 % entre un salario mínimo y Gs. 4.000.000. Solo el 5,5 % gana por debajo del salario mínimo y un 1,6 % no posee ingresos. Este panorama revela un predominio de clase media trabajadora con base económica moderadamente estable. Sin embargo, al vincular estos ingresos con las percepciones de las Tablas 8 a 11, se observa que los hogares no se sienten financieramente cómodos para comprar una vivienda, lo que denota una brecha entre ingresos y precios inmobiliarios.

En las Tablas 8 a 12 se profundiza sobre esa percepción. En la Tabla 8, apenas el 34,9 % considera que sus ingresos son suficientes para adquirir una vivienda, mientras que el 43,2 % se muestra en desacuerdo o indiferente. Con una media de 3,9, la percepción general es de insuficiencia económica. Esto coincide con los informes de la CEPAL (2021), que señalan la asequibilidad como la principal barrera del acceso habitacional incluso en estratos medios. En la Tabla 9, más de la mitad de los encuestados (52,6 %)

considera que los salarios en Paraguay son inadecuados para comprar vivienda (media 3,4), lo que coincide con estudios nacionales que señalan que los ingresos reales no acompañan el aumento de precios inmobiliarios (Gobierno de Paraguay, 2016). La Tabla 10 refuerza esta tendencia, con un 54,9 % que considera sus ingresos un obstáculo para acceder a una vivienda propia (media 4,8). A la vez, la Tabla 11 revela que el 78,6 % reconoce la estabilidad laboral como determinante para obtener crédito (media 5,9), en consonancia con los requisitos formales de la AFD. Finalmente, la Tabla 12 muestra que el 72,1 % cree que un aumento del salario mínimo mejoraría la posibilidad de compra (media 6,1), lo que refleja la percepción de que la política salarial tiene efectos directos sobre el acceso habitacional, tal como lo documenta la CEPAL (2021) en sus estudios sobre movilidad social en la región.

Estos resultados muestran que, pese a la estabilidad relativa de ingresos y educación, persiste una sensación de fragilidad financiera. Los hogares perciben la vivienda como un objetivo deseable pero difícilmente alcanzable sin intervención estatal o sin mejora estructural de los ingresos.

El análisis de las políticas públicas (Tablas 13 a 17) complementa esta percepción. Solo el 27,6 % afirma estar informado sobre las políticas de vivienda en Paraguay (media 4,2), revelando un déficit de difusión institucional. A su vez, solo el 32,3 % las considera efectivas (Tabla 14, media 3,7), lo que evidencia una desconexión entre la política formulada y la experiencia ciudadana. Si bien la Ley N.º 5638/2016 y el Decreto N.º 3317/2020 establecen mecanismos de financiamiento mixto (crédito y subsidio) dirigidos a sectores medios, los encuestados no perciben una efectividad tangible. La Tabla 15 confirma la alta demanda de mayor intervención estatal: el 81,6 % apoya que el gobierno incremente los subsidios (media 5,9). En la misma línea, la Tabla 16 (media 6,3) muestra que el 90,4 % considera que las políticas deberían ser más inclusivas y accesibles, lo cual revela una percepción de inequidad estructural. Finalmente, la Tabla 17 (media 5,2) evidencia que, aunque los préstamos hipotecarios son vistos como herramientas beneficiosas, persiste un escepticismo sobre su accesibilidad real, en coherencia con los hallazgos de Gonzales Arrieta (1999) sobre la necesidad de fortalecer los mecanismos de educación financiera y de simplificar el crédito habitacional.

Los resultados sobre financiamiento e infraestructura (Tablas 18 a 27) aportan mayor profundidad. La Tabla 18 muestra que el 80,5 % reconoce la importancia de los préstamos hipotecarios asequibles (media 5,8), mientras que la Tabla 19 indica que el 77,6 % percibe las tasas de interés como demasiado altas (media 5,7). Esta tensión entre necesidad y asequibilidad coincide con los lineamientos de la AFD, que fija plazos extensos y cuotas que no deben superar el 40 % del ingreso (Gobierno de Paraguay, 2016). Sin embargo, los datos sugieren que incluso esas condiciones resultan poco favorables ante el nivel de ingresos. En la Tabla 20, el 79,9 % considera exigentes los requisitos para acceder a un crédito (media 5,9), lo que corrobora las observaciones de Silva (2024) sobre los obstáculos que enfrentan los trabajadores informales. Asimismo, la Tabla 21 muestra que el 63,5 % cree razonables los plazos de pago (media 5,0), pero aún existe incertidumbre sobre el endeudamiento prolongado. En la Tabla 22, un 82,8 % reconoce que el acceso al crédito es un factor decisivo para comprar vivienda (media 6,0), ratificando que el financiamiento es el eje central del mercado habitacional.

Por otro lado, el bloque de asequibilidad y mercado (Tablas 23 a 27) evidencia una percepción crítica: solo el 33,7 % considera asequibles los precios (media 3,6), mientras que el 74,5 % estima que la oferta de vivienda accesible es escasa (media 5,6). Esto coincide con los estudios de UNIAPRAVI (2024), que señalan que el déficit habitacional paraguayo es mayoritariamente cualitativo y afecta a los sectores medios. Además, el 82,3 % prioriza la ubicación sobre el precio (Tabla 25, media 5,9), y el 84,9 % reconoce que la demanda eleva los precios (Tabla 26, media 6,2), lo que muestra una clara conciencia del efecto mercado. El 86,2 % considera el comportamiento del mercado inmobiliario un factor decisivo (Tabla 27, media 6,2). En síntesis, la población reconoce que el acceso a vivienda no depende sólo de los ingresos individuales, sino también de la estructura del mercado y de la dinámica de oferta y demanda.

En el ámbito cualitativo (Tablas 28 a 42), los resultados confirman una alta conciencia financiera y valoración de los servicios básicos. Las Tablas 28 a 32 indican medias superiores a 5,8 y más del 80 % de acuerdo respecto a la importancia de la educación financiera. Los encuestados reconocen que una formación adecuada en finanzas personales es clave para tomar decisiones informadas, lo que coincide con los postulados de la CEPAL (2021) sobre alfabetización financiera. Asimismo, las Tablas 33 a 37 demuestran la fuerte valoración de servicios básicos como agua potable, electricidad,

internet y transporte, todos con medias superiores a 6,3, lo que sugiere que los hogares asocian la vivienda digna no solo con propiedad, sino con infraestructura y bienestar. Este hallazgo se relaciona con el déficit cualitativo identificado por UNIAPRAVI (2024), donde el problema no es solo la falta de techo, sino la carencia de condiciones adecuadas de habitabilidad.

Las Tablas 38 a 42 evidencian que los factores macroeconómicos influyen decisivamente en la percepción del acceso a vivienda. Más del 80 % de los encuestados asocia la estabilidad económica, el crecimiento del país y la disponibilidad de empleo con la posibilidad de comprar una vivienda. Con medias cercanas a 6,0, los resultados confirman que la política habitacional debe vincularse con la estabilidad económica general y con políticas de empleo, tal como sostienen el Banco Interamericano de Desarrollo (2022) y la CEPAL (2021).

La discusión general de los resultados muestra una población adulta, mayoritariamente femenina, con alto nivel educativo y ocupación estable, que reconoce la vivienda como un objetivo importante, pero que enfrenta barreras estructurales: ingresos percibidos como insuficientes, créditos con tasas elevadas, requisitos restrictivos y precios inmobiliarios altos. Si bien el marco legal paraguayo (Ley N.º 5638/2016 y Decreto N.º 3317/2020) ha creado una arquitectura institucional con la AFD, subsidios y programas de vivienda, persiste una brecha entre diseño y percepción ciudadana. Para cerrar esa brecha, la literatura y los datos empíricos coinciden en la necesidad de fortalecer la educación financiera, ampliar la oferta de vivienda asequible, flexibilizar requisitos crediticios para sectores medios, y mejorar la difusión y ejecución de las políticas públicas. De este modo, la política habitacional paraguaya podrá evolucionar hacia un modelo verdaderamente inclusivo, equitativo y sostenible, articulado con el desarrollo económico y el bienestar social.

4.2. Resultados de la entrevista dirigida a informantes clave

Tabla 48

Resultados de las Entrevistas a Informantes Clave

Pregunta	Síntesis de respuestas de los 10 informantes clave (MUVH, AFD y Municipios)
1. Principales obstáculos para acceder a una vivienda propia	La mayoría de los informantes coincidió en que los principales obstáculos son la insuficiencia de ingresos formales, la falta de historial crediticio, la informalidad laboral y los altos costos iniciales de entrada al sistema hipotecario. Representantes del MUVH mencionaron que “el 70 % de la población económicamente activa no cumple con los requisitos bancarios”, mientras que funcionarios municipales destacaron la falta de suelo urbano accesible y la escasez de proyectos de vivienda en zonas con infraestructura básica. Desde la AFD se subrayó que, aunque existen líneas de crédito accesibles, muchas familias no logran reunir la cuota inicial exigida, lo que las excluye del sistema financiero formal.
2. Influencia de las condiciones laborales e ingresos en el acceso al crédito o programas	Los diez entrevistados coincidieron en que la estabilidad laboral es el principal determinante para acceder al crédito habitacional. La AFD señaló que “el problema no es la tasa de interés, sino la inestabilidad del empleo y la falta de comprobantes formales de ingresos”. Desde los municipios, se indicó que las familias que dependen de ingresos informales o del trabajo temporal son sistemáticamente excluidas de los programas, pese a tener capacidad de pago real. El MUVH reconoció que los subsidios existentes benefician principalmente a los asalariados formales,

	lo cual deja fuera a amplios sectores vulnerables y autoempleados.
3. Barreras administrativas o legales en los programas públicos	Los informantes identificaron tres tipos de barreras: (a) burocráticas, por la cantidad de documentos exigidos; (b) legales, por la falta de titulación o irregularidades en los terrenos; y (c) técnicas, por la falta de personal especializado en municipios pequeños. Funcionarios del MUVH admitieron que “los procesos de adjudicación pueden tardar más de un año” debido a verificaciones y validaciones múltiples. Los representantes municipales reclamaron la necesidad de “descentralizar los trámites” y otorgar mayor autonomía a las intendencias para validar documentación, lo que permitiría agilizar las postulaciones.
4. Evaluación de la efectividad de las políticas y programas de vivienda	Nueve de los diez informantes consideraron que las políticas de vivienda han mejorado en cobertura y transparencia, pero aún carecen de integralidad territorial y sostenibilidad financiera. Desde la AFD se destacó que la alianza con el MUVH permitió ampliar el alcance del crédito “Primera Vivienda”, pero el impacto sigue concentrado en zonas urbanas. El MUVH señaló avances en el marco de la Ley N.º 5638/2016, aunque reconoció que el ritmo de construcción no satisface la demanda actual. Los municipios expresaron que los programas muchas veces no consideran las particularidades locales y que las asignaciones presupuestarias son insuficientes.

5. Mecanismos más efectivos para garantizar acceso equitativo	Las opiniones convergieron en que la combinación crédito blando + subsidio parcial + acompañamiento técnico es el modelo más equitativo y sostenible. Varios informantes mencionaron la necesidad de alianzas público-privadas para dinamizar la oferta. Desde la AFD se sugirió fortalecer la banca de segundo piso y crear incentivos fiscales para constructoras que desarrollen proyectos de vivienda social. Los representantes municipales remarcaron la importancia del subsidio directo para familias de ingresos bajos, pero acompañados de programas de educación financiera que garanticen el uso responsable del crédito.
6. Desafíos para ampliar la cobertura y sostenibilidad	Los informantes del MUVH señalaron que los principales desafíos son el limitado presupuesto nacional y la dependencia de créditos multilaterales para financiar nuevos proyectos. La AFD enfatizó la necesidad de ajustar las tasas a condiciones reales del mercado, y de aumentar los plazos de pago para mejorar la capacidad de acceso. Los municipios coincidieron en que se requiere mayor coordinación interinstitucional para evitar la superposición de programas y la falta de seguimiento post-entrega. Todos los entrevistados destacaron la urgencia de un banco nacional de suelo urbano para planificar la expansión habitacional.
7. Articulación de la política habitacional con otras políticas públicas	Los entrevistados coincidieron en que la articulación actual es débil y fragmentada. Representantes del MUVH explicaron que existen convenios con SENAVITAT y AFD, pero que “no hay integración real con políticas de empleo, salud o transporte”. Los

	municipios añadieron que, muchas veces, las viviendas construidas carecen de conexión con servicios básicos o fuentes de trabajo cercanas, lo que limita su sostenibilidad social. La AFD propuso la creación de mesas interinstitucionales permanentes para coordinar vivienda, educación financiera y desarrollo urbano, siguiendo modelos aplicados en Chile y Colombia.
8. Receptividad y conocimiento ciudadano sobre los programas de vivienda	Ocho de los diez informantes coincidieron en que existe un bajo nivel de conocimiento público sobre los programas de vivienda. El MUVH reconoció que “la información no llega de manera efectiva a la ciudadanía”, mientras que los municipios señalaron que los procesos de difusión son centralizados en Asunción. La AFD indicó que el canal digital ha mejorado el acceso a la información, pero que persisten brechas tecnológicas en zonas rurales. Se recomendó fortalecer campañas territoriales y el trabajo con organizaciones barriales y sindicatos.
9. Brecha entre la oferta institucional y la demanda real	Todos los informantes identificaron una desconexión entre la oferta formal y las necesidades reales de los hogares. Según el MUVH, la mayoría de las viviendas subsidiadas se destinan a familias con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos, mientras que los hogares con ingresos menores quedan fuera. Los representantes municipales enfatizaron que los precios de las viviendas disponibles no corresponden a la capacidad de pago del ciudadano promedio. La AFD admitió que los proyectos tienden a concentrarse en zonas de alto valor del suelo, lo que eleva los costos totales.

10. Recomendaciones para mejorar la eficiencia, accesibilidad y transparencia del sistema habitacional	Las recomendaciones más reiteradas fueron: simplificar los procesos administrativos; crear un registro único de beneficiarios para evitar duplicidades; incorporar plataformas digitales de seguimiento ciudadano; y fomentar la participación de los gobiernos locales en la gestión de programas. Desde la AFD se sugirió diseñar productos financieros diferenciados por segmento de ingreso. El MUVH propuso fortalecer el componente de educación financiera y control de calidad de las viviendas entregadas, mientras que los municipios destacaron la necesidad de mayor transparencia en los criterios de adjudicación y rendición de cuentas públicas.
---	---

Nota: Elaboración propia

El análisis cualitativo de las entrevistas semiestructuradas permitió identificar una serie de coincidencias y divergencias en la percepción de los actores institucionales sobre el acceso a la vivienda propia en Paraguay. En primer lugar, los informantes coincidieron en que los principales impedimentos para acceder a una vivienda están estrechamente vinculados con la insuficiencia de ingresos formales y la alta informalidad laboral. Tanto desde el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) como desde la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), se señaló que una gran parte de la población económicamente activa no logra reunir los requisitos exigidos por el sistema financiero formal, especialmente en lo referente a la comprobación de ingresos y la capacidad de pago demostrable. Los representantes municipales, por su parte, destacaron la falta de suelo urbano disponible y asequible, así como la escasez de proyectos habitacionales en áreas con servicios básicos, lo cual agrava la exclusión de las familias de ingresos medios y bajos.

En cuanto a la influencia de las condiciones laborales e ingresos en el acceso al crédito, la totalidad de los entrevistados reconoció que la estabilidad laboral constituye el factor determinante en la posibilidad de acceder a una vivienda. Desde la AFD se puntualizó que “el problema no radica tanto en la tasa de interés, sino en la inestabilidad

del empleo y la falta de registros formales de ingresos”, lo que coincide con el diagnóstico realizado por organismos internacionales como la CEPAL (2021). Los gobiernos municipales también señalaron que los trabajadores informales o temporales, a pesar de tener capacidad de pago, suelen quedar excluidos de los programas por no poder demostrar ingresos regulares. Esta situación reproduce un círculo de desigualdad que limita la inclusión financiera y habitacional de amplios sectores.

Respecto a las barreras administrativas y legales, los informantes fueron unánimes al mencionar la excesiva burocracia, los prolongados plazos de adjudicación y la falta de coordinación interinstitucional. Funcionarios del MUVH admitieron que los procesos de validación documental pueden extenderse más de un año, lo que genera desmotivación entre los solicitantes. Además, se mencionaron obstáculos legales derivados de la falta de titulación de terrenos y de la ausencia de catastros actualizados, especialmente en municipios pequeños. Los representantes locales propusieron la descentralización de los trámites y la creación de ventanillas únicas para agilizar la gestión y garantizar mayor transparencia.

En el bloque relativo a las políticas de vivienda implementadas, los entrevistados evaluaron positivamente los avances normativos logrados en el marco de la Ley N.º 5638/2016, que estableció el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. No obstante, la mayoría coincidió en que las políticas actuales aún carecen de integralidad territorial, sostenibilidad financiera y capacidad de respuesta a la demanda creciente. Desde el MUVH se reconoció que el ritmo de construcción y adjudicación de viviendas no alcanza a cubrir el déficit habitacional, mientras que la AFD destacó que la alianza con el MUVH ha permitido ampliar el alcance de programas como “Primera Vivienda”, aunque con un sesgo urbano marcado. Los municipios, por su parte, subrayaron que los programas habitacionales no siempre se adaptan a las realidades locales y que los presupuestos municipales son insuficientes para ejecutar proyectos complementarios de infraestructura.

En relación con los mecanismos más efectivos para garantizar el acceso equitativo, la mayoría de los informantes manifestó que el modelo mixto, basado en créditos blandos acompañados de subsidios parciales y asesoramiento técnico, es el más adecuado para el contexto paraguayo. Además, destacaron la necesidad de fortalecer las

alianzas público-privadas e incentivar a las empresas constructoras mediante beneficios fiscales para desarrollar proyectos de vivienda social. Los representantes municipales remarcaron la relevancia de incluir la educación financiera como componente transversal, para asegurar el uso responsable de los recursos y evitar el sobreendeudamiento.

Los informantes también identificaron múltiples desafíos estructurales que enfrenta el Estado para ampliar la cobertura y sostenibilidad de los programas de vivienda. Entre ellos, se mencionaron la limitación presupuestaria nacional, la dependencia de financiamiento internacional y la escasa coordinación interinstitucional. Todos coincidieron en la necesidad de crear un Banco Nacional de Suelo Urbano, que permita planificar y distribuir equitativamente los terrenos destinados a la construcción de viviendas sociales. Asimismo, reconocieron que la política habitacional aún presenta débil articulación con otras políticas públicas como las de empleo, transporte, salud e infraestructura urbana, lo que impide una planificación territorial integral.

Sobre la percepción ciudadana y la receptividad hacia los programas públicos, los diez informantes coincidieron en que el conocimiento de la población sobre los mecanismos de acceso a la vivienda es insuficiente y desigualmente distribuido. Si bien la digitalización de los procesos ha mejorado la transparencia, persisten brechas tecnológicas, sobre todo en zonas rurales. La mayoría consideró necesario implementar campañas de difusión territorial y fortalecer el rol de los municipios y organizaciones barriales en la socialización de la información.

La brecha entre la oferta institucional y la demanda real fue otro de los temas ampliamente discutidos. Los entrevistados coincidieron en que la oferta actual de vivienda formal no se ajusta a la capacidad de pago de la población. Según el MUVH, la mayoría de los proyectos está dirigida a hogares con ingresos de entre dos y cuatro salarios mínimos, lo que excluye a las familias más vulnerables. Desde la AFD se reconoció que la concentración de los proyectos en zonas urbanas de alto valor eleva los costos y reduce la asequibilidad. En consecuencia, se destacó la necesidad de promover proyectos de vivienda social descentralizados, con suelo más económico y servicios básicos garantizados.

En cuanto a las recomendaciones para mejorar la eficiencia, accesibilidad y transparencia del sistema habitacional, los entrevistados propusieron medidas concretas como la simplificación administrativa, la creación de un registro único de beneficiarios, la incorporación de plataformas digitales de seguimiento ciudadano y la participación activa de los gobiernos locales en la gestión de programas. La AFD sugirió la implementación de productos financieros diferenciados por nivel de ingreso, mientras que el MUVH planteó reforzar la educación financiera y mejorar los controles de calidad en las viviendas entregadas. Los municipios insistieron en la necesidad de aumentar la transparencia en la adjudicación y de fortalecer los mecanismos de rendición de cuentas.

Las entrevistas revelan una visión coincidente entre los diferentes niveles institucionales: la vivienda en Paraguay continúa siendo un desafío estructural que exige no solo políticas de financiamiento inclusivas, sino también una gestión interinstitucional articulada, con enfoque territorial y participativo. Los hallazgos cualitativos complementan los resultados de las encuestas, confirmando que la estabilidad laboral, la asequibilidad económica, la planificación urbana y la información ciudadana son dimensiones fundamentales para alcanzar el acceso universal y equitativo a la vivienda propia en el país.

4.2.1. Discusión de los Resultados

Los resultados obtenidos de las entrevistas semiestructuradas reflejan una coincidencia sustancial con el panorama descrito en los antecedentes teóricos sobre el sistema de financiamiento habitacional paraguayo. En primer lugar, los informantes clave enfatizaron que la insuficiencia de ingresos formales y la alta informalidad laboral constituyen las principales barreras para acceder a la vivienda propia, lo cual guarda correspondencia con lo planteado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2021), que identifica la informalidad y la falta de historial crediticio como factores estructurales que limitan la inclusión financiera. Este hallazgo reafirma que, pese a los avances institucionales, las condiciones laborales siguen siendo un obstáculo para el cumplimiento del derecho a la vivienda digna. Asimismo, la observación de los funcionarios del MUVH y de la AFD sobre la exclusión de trabajadores independientes coincide con lo expuesto en la Ley N.º 5638/2016 y su Decreto Reglamentario N.º 3317/2020, que reconocen la necesidad de focalizar la política

habitacional en grupos vulnerables pero sin aún resolver plenamente los mecanismos de acceso para quienes se encuentran fuera del sistema formal.

En el mismo sentido, la relevancia atribuida por los entrevistados a la estabilidad laboral como requisito para acceder al crédito encuentra respaldo en los lineamientos financieros establecidos por la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD). Según los antecedentes, los programas “Primera Vivienda” y “Mi Casa” exigen una relación cuota/ingreso que no supere el 40 % del ingreso familiar (AFD, s. f.-a; AFD, s. f.-b), condición mencionada también por los informantes como uno de los filtros que excluye a gran parte de la población económicamente activa. Esta coincidencia demuestra que las reglas prudenciales, si bien son necesarias para garantizar la sostenibilidad financiera, también restringen la inclusión de hogares con ingresos variables o no comprobables. De este modo, los resultados empíricos ratifican la existencia de una tensión entre solvencia crediticia y equidad social, un dilema presente en la literatura sobre vivienda en América Latina (Pirez, 2018; CEPAL, 2021).

En cuanto a las barreras administrativas y legales, los entrevistados señalaron la excesiva burocracia, los prolongados plazos de adjudicación y la falta de coordinación interinstitucional como factores que dificultan el acceso a los programas. Esta percepción coincide con los diagnósticos institucionales contenidos en los antecedentes sobre el desarrollo político-habitacional en Paraguay, donde se subraya la fragmentación del sistema antes de la creación del MUVH y la persistencia de dificultades operativas incluso después de su institucionalización (BACN, 2019; MUVH, 2022). La propuesta de los informantes de establecer ventanillas únicas y descentralizar trámites coincide con las recomendaciones formuladas por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en proyectos como AMA–BID, que promueven la simplificación administrativa y la gestión local del hábitat urbano (BID, s. f.). Esto sugiere que las observaciones cualitativas no son aisladas, sino reflejo de una problemática estructural reconocida tanto por los actores nacionales como por la cooperación internacional.

Respecto a la evaluación de las políticas de vivienda vigentes, los resultados revelan una valoración moderadamente positiva de los avances logrados bajo la Ley N.º 5638/2016, aunque los informantes coincidieron en señalar la falta de integralidad territorial y sostenibilidad financiera. Esta visión se alinea con lo planteado en los

antecedentes, donde se describe al sistema paraguayo como un modelo mixto que combina subsidios, crédito y garantías, pero que todavía enfrenta limitaciones para expandir la cobertura a los sectores de menores ingresos (MUVH, 2025a; FOGAPY, 2025). La apreciación de la AFD sobre la necesidad de ajustar tasas y plazos se conecta directamente con su mandato legal de “canalizar recursos de largo plazo y estabilizar las tasas de interés” (Congreso Nacional, 2005; BACN, 2021), lo que evidencia una coherencia entre el marco normativo y la percepción institucional. No obstante, los resultados muestran que la implementación de estas políticas aún no logra equilibrar plenamente la sostenibilidad macrofinanciera con la inclusión social.

Otro punto de convergencia entre los resultados y los antecedentes es la identificación de desafíos estructurales para ampliar la cobertura y sostenibilidad de los programas de vivienda. Tanto los informantes como los documentos normativos reconocen la limitación presupuestaria nacional, la dependencia de financiamiento internacional y la débil articulación interinstitucional como factores persistentes. Esto coincide con el contexto descrito en el escenario actual paraguayo, caracterizado por un proceso de urbanización acelerado, una creciente demanda habitacional y un déficit predominantemente cualitativo que alcanza el 80 % del total (UNIAPRAVI, 2024). Las entrevistas reflejan, por tanto, una comprensión institucional realista de este escenario, en el que el crecimiento urbano sin planificación y la concentración de proyectos en zonas de alto valor del suelo agravan la desigualdad territorial en el acceso a la vivienda.

Asimismo, la propuesta de creación de un Banco Nacional de Suelo Urbano formulada por los entrevistados se vincula directamente con las estrategias contemporáneas de planificación urbana descritas por el MUVH y organismos multilaterales, que priorizan la gestión del suelo como componente esencial para la equidad en el acceso habitacional (MUVH, 2025b; BID, 2024). Esta coincidencia confirma que los actores institucionales son conscientes de que la política de vivienda no puede reducirse al financiamiento, sino que debe incorporar dimensiones territoriales, de infraestructura y servicios públicos, tal como lo plantea la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (PNVH) (MUVH, 2018).

Por otra parte, la percepción ciudadana limitada sobre los programas habitacionales descrita por los informantes guarda relación con los antecedentes sobre el

acceso restringido a la información y a la educación financiera. En el marco de programas como Che Róga Porã 2.0 y FOGAVI, el propio MUVH reconoce la necesidad de acompañar la entrega de créditos y subsidios con componentes de educación financiera, dado que el desconocimiento sobre requisitos y beneficios genera exclusión involuntaria (MUVH, 2025a; MUVH, 2025b). Este hallazgo cualitativo refuerza la importancia de la comunicación pública y la alfabetización financiera como estrategias de política social complementarias.

En relación con la brecha entre la oferta institucional y la demanda real, los informantes señalaron que los programas actuales benefician mayormente a familias con ingresos de entre dos y cuatro salarios mínimos, excluyendo a los hogares más vulnerables. Esta observación es congruente con los antecedentes del sistema de requisitos financieros y la estructura del crédito de segundo piso, en los cuales se establece que los criterios prudenciales como la relación cuota/ingreso y la capacidad comprobada de pago limitan la elegibilidad de los sectores informales (AFD, s. f.-a; Banco BASA, 2022). En otras palabras, el diseño técnico de los programas, aunque eficiente desde el punto de vista financiero, mantiene una brecha social que requiere intervenciones compensatorias, como los subsidios del FONAVIS o los programas de mejoramiento habitacional promovidos por el AMA-BID.

La recomendación de los entrevistados sobre simplificar procesos, crear un registro único de beneficiarios y aumentar la transparencia también encuentra soporte en los antecedentes, particularmente en los lineamientos de la Ley N.º 6152/2018, que elevó la política habitacional a rango ministerial y estableció la necesidad de mecanismos de control y rendición de cuentas (BACN, 2019; MUVH, 2022). La convergencia entre la percepción institucional y el marco normativo revela una comprensión compartida sobre la importancia de fortalecer la gobernanza habitacional, garantizando transparencia, trazabilidad de recursos y acceso ciudadano a la información.

En términos comparativos, los resultados de las entrevistas confirman la evolución institucional descrita en los antecedentes, pero también exponen las limitaciones prácticas de implementación. Aunque Paraguay ha desarrollado un entramado normativo robusto, con instrumentos financieros (AFD), subsidios focalizados (FONAVIS) y mecanismos de garantía (FOGAVI), la aplicación de estas herramientas se ve obstaculizada por

factores estructurales como la informalidad, la fragmentación institucional y la desigualdad territorial. Esta brecha entre el diseño y la ejecución coincide con los desafíos señalados en los informes de la CEPAL (2021) y el Banco Mundial (2024), que destacan la necesidad de integrar políticas de vivienda, empleo y desarrollo urbano bajo un enfoque sistémico.

La discusión pone de relieve que tanto los antecedentes como los resultados cualitativos coinciden en que el acceso a la vivienda no puede abordarse de manera aislada, sino como parte de un conjunto de políticas integrales orientadas al bienestar y la equidad social. La evidencia sugiere que la vivienda adecuada impacta directamente en la calidad de vida, la salud y la inclusión social, tal como lo documentan la OMS (2018) y la ONU-Hábitat (2024). Los hallazgos empíricos del estudio complementan este enfoque, mostrando que la planificación urbana, la educación financiera, la descentralización administrativa y la formalización laboral son condiciones necesarias para consolidar una política habitacional inclusiva y sostenible en Paraguay.

La comparación entre los antecedentes y los resultados revela una coherencia sustantiva: los avances normativos y financieros son significativos, pero las barreras estructurales persisten. La visión de los informantes clave ratifica que la política habitacional paraguaya ha alcanzado una madurez institucional, aunque requiere fortalecer la implementación territorial, la equidad social y la coordinación intersectorial. De esta manera, se reafirma que el desafío de la vivienda en Paraguay no solo depende de los instrumentos financieros, sino también de la capacidad del Estado para articular políticas públicas que respondan a la diversidad social y territorial del país.

4.3. Resultados del análisis documental

Tabla 49

Resultados del Análisis Documental

N.º	Fuente / Documento Analizado	Tipo de Documento	Objetivo o Enfoque Principal	Principales Hallazgos Relevantes	Aportes al Estudio (Categorías de análisis)
1	Ley N.º 5638/2016 “De Fomento de la Vivienda y Desarrollo Urbano”	Marco legal / Fuente primaria	Establecer el marco jurídico de la política habitacional y urbana en Paraguay.	Define la vivienda como derecho social, crea el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, y dispone la articulación interinstitucional bajo la rectoría del MUVH. Introduce instrumentos de subsidio, financiamiento y planificación territorial.	Fundamenta la categoría de políticas públicas y financiamiento habitacional, al delimitar las competencias estatales y las bases normativas del sistema.
2	Decreto Reglamentario	Norma reglamentaria	Operacionalizar la Ley N.º 5638/2016 mediante la	Estandariza procesos de elegibilidad y control;	Refuerza las categorías de política pública y

	o N.º 3317/2020	/ Fuente primaria	definición de beneficiarios, modalidades de vivienda y mecanismos de ejecución.	establece criterios sociales y económicos para acceder a programas de vivienda; vincula la política habitacional con la sostenibilidad urbana.	acceso a programas habitacionale s, demostrando los requisitos administrativ os vigentes.
3	Ley N.º 2640/2005 “De Creación de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD)” y Ley N.º 6769/2021 (actualización normativa)	Marco legal / Financiero	Establecer la AFD como banca pública de segundo piso y regular su rol en el fondeo de créditos a largo plazo.	Define a la AFD como institución articuladora del financiamiento habitacional; fija su relación con entidades financieras intermediarias; promueve estabilidad de tasas e inclusión crediticia.	Vincula las categorías de financiamien to habitacional y mercado inmobiliario, evidenciando el papel estructural de la AFD en el acceso al crédito.
4	Programa Che Róga Porã 2.0	Informe institucional /	Promover el acceso a la	Amplía modalidades	Aporta a las categorías de

	(MUVH, 2025)	Fuente primaria	primera vivienda para hogares de ingresos medios y bajos mediante subsidios y crédito blando.	de acceso: adquisición, construcción en lote propio, compra sobre plano y mejoramiento habitacional. Integra fondeo AFD, subsidios MUVH y Fondo de Garantía FOGAVI.	financiamiento habitacional, política pública y educación financiera, como modelo mixto innovador.
5	Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS) – Reglamento Operativo (MUVH, 2024)	Documento técnico / Programa estatal	Regular la entrega de subsidios habitacionales a familias de bajos ingresos.	Define criterios de focalización y niveles de subsidio según vulnerabilidad. Focaliza en construcción, ampliación y refacción.	Apoya la categoría de políticas públicas y financiamiento social, demostrando el componente redistributivo de la política habitacional.

6	Decreto N.º 3212/2025 “Creación del Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGAVI)”	Norma / Política financiera	Crear un instrumento de garantía estatal para hogares sin acceso al crédito formal.	Establece un esquema de aval financiero que reduce riesgos bancarios y amplía la elegibilidad. Favorece el acceso a créditos AFD y Che Róga Porã.	Relevante en las categorías de financiamiento habitacional y educación financiera, por fomentar inclusión crediticia.
7	Política Nacional de Vivienda y Hábitat (MUVH, 2018)	Documento estratégico	Definir los ejes de acción del Estado en materia habitacional, urbana y social.	Articula objetivos de reducción del déficit habitacional con la planificación territorial y la regularización del suelo. Incorpora indicadores de sostenibilidad y participación comunitaria.	Sustenta las categorías de política pública y infraestructura y servicios, al integrar vivienda con desarrollo urbano.
8	Informe del Banco Interamericano	Estudio técnico /	Diagnosticar el déficit habitacional y	Determina que el 80 % del déficit es	Contribuye a las categorías de

	o de Desarrollo (BID, 2024): “Déficit habitacional y desarrollo urbano en Paraguay”	Fuente secundaria	proponer estrategias de gestión integral del hábitat.	cualitativo; recomienda articular financiamiento, subsidio y mejoramiento barrial. Señala la necesidad de fortalecer gobiernos locales.	infraestructura, política pública y mercado inmobiliario, desde una perspectiva regional.
9	CEPAL (2021). “Financiamiento y acceso a la vivienda en América Latina”	Estudio académico / Fuente secundaria	Analizar los sistemas de financiamiento habitacional en la región y su impacto en la inclusión social.	Identifica la informalidad laboral como el principal obstáculo al crédito hipotecario. Propone combinar subsidios con crédito de largo plazo.	Refuerza las categorías de financiamiento habitacional y educación financiera, con base comparativa internacional.
10	Informe del Banco Mundial (2024): “Urbanización y vivienda en Paraguay”	Informe internacional / Fuente secundaria	Analizar el contexto urbano y las desigualdades en acceso a vivienda y	Destaca la concentración urbana (64 % de la población) y el déficit cualitativo. Recomienda	Fortalece las categorías de infraestructura y servicios públicos y mercado inmobiliario.

			servicios básicos.	integrar políticas de vivienda con empleo e infraestructura.	
11	Instituto Nacional de Estadística (INE, 2024). Censo Nacional de Población y Vivienda 2022	Fuente estadística	Proveer datos actualizados sobre vivienda, servicios básicos y urbanización.	Registra 1,75 millones de viviendas, con carencias en saneamiento y electricidad. Identifica déficit cualitativo superior al cuantitativo.	Contribuye a la categoría de infraestructura y servicios públicos, validando la magnitud del déficit.
12	AFD (2024). Informe Anual de Gestión	Informe institucional / Financiero	Evaluar el desempeño de los programas de crédito habitacional.	Muestra crecimiento sostenido de créditos hipotecarios y diversificación de productos. Señala necesidad de ampliar el acceso a sectores informales.	Refuerza las categorías de mercado inmobiliario y financiamiento habitacional.

13	BID – Proyecto AMA-BID (PR-L1082)	Proyecto multilateral / Fuente primaria	Mejorar condiciones habitacionales y urbanas en el Área Metropolitana de Asunción.	Implementa intervenciones integrales: mejoramiento de vivienda, infraestructura barrial y fortalecimiento institucional.	Vincula infraestructura y servicios públicos con política pública de vivienda integral.
14	MUVH (2023). Informe “Avances en programas de vivienda 2023–2025”	Informe institucional / Estadístico	Monitorear ejecución de programas de vivienda social y económica.	Reporta más de 18.000 soluciones habitacionales entregadas y 27.000 en ejecución. Destaca la integración AFD–FOGAVI–MUVH.	Aporta evidencia empírica a políticas públicas y financiamiento habitacional.
15	Habitat for Humanity Paraguay (2025). “El déficit cualitativo como desafío estructural”	Informe técnico / ONG	Analizar la calidad de las viviendas y los retos del hábitat digno.	Concluye que el déficit cualitativo representa el 80 % del total. Señala deficiencias en materiales,	Sustenta las categorías de infraestructura y servicios y política pública de mejoramiento habitacional.

				servicios y gestión urbana.	
16	UNIAPRAVI (2024). “Indicadores regionales de déficit habitacional”	Estudio regional / Fuente secundaria	Actualizar cifras de déficit habitacional y evaluar políticas en América Latina.	Paraguay presenta déficit urbano de 390.000 viviendas, con predominio cualitativo (80 %).	Relevante para la categoría de mercado inmobiliario y política habitacional.
17	BID & CAF (2024). “Innovación financiera y vivienda inclusiva”	Estudio conjunto / Multilateral	Proponer instrumentos financieros para aumentar la asequibilidad.	Sugiere desarrollar fondos de garantía y sistemas de crédito progresivo. Menciona a Paraguay como caso emergente.	Vincula financiamiento habitacional y educación financiera, con enfoque innovador.
18	MUVH (2022). Política Nacional de Urbanismo y Hábitat Sostenible	Documento de política pública	Incorporar el enfoque de sostenibilidad y resiliencia en la planificación urbana.	Integra el componente ambiental y de infraestructura verde en la agenda habitacional.	Refuerza infraestructura y servicios públicos, desde un enfoque sostenible.

19	ONU-Hábitat (2024). “Vivienda adecuada y ODS 11: Ciudades sostenibles”	Informe internacional / Fuente secundaria	Relacionar vivienda con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.	Sostiene que la vivienda adecuada es clave para la salud, el bienestar y la cohesión social.	Refuerza infraestructura, servicios y política pública con enfoque de derechos humanos.
20	Banco Central del Paraguay (BCP, 2025). Boletín Económico	Informe macroeconómico	Analizar el comportamiento del sector construcción y su impacto en la economía.	Confirma crecimiento del sector de la construcción y estabilidad macroeconómica. Advierte sobre encarecimiento de materiales y su efecto en precios de vivienda.	Relaciona mercado inmobiliario y financiamiento habitacional, aportando contexto económico.

Nota: Elaboración propia

El análisis documental permitió integrar y sistematizar la información proveniente de veinte fuentes oficiales, legales y académicas, todas ellas vinculadas con la problemática del acceso a la vivienda propia en Paraguay. Los resultados obtenidos evidencian una estructura institucional sólida en materia de política habitacional, pero también un conjunto de desafíos persistentes en la implementación práctica, especialmente en lo que respecta al financiamiento, la inclusión social y la sostenibilidad de las políticas públicas.

En primer lugar, los documentos normativos como la Ley N.º 5638/2016 y su Decreto Reglamentario N.º 3317/2020 constituyen el eje central de la política de vivienda en Paraguay, al definir la vivienda como un derecho social y establecer el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat (SNVH) bajo la coordinación del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). Estas disposiciones introducen un marco legal que promueve la articulación interinstitucional entre el MUVH, la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) y los gobiernos locales, con el fin de garantizar el acceso equitativo a la vivienda. Sin embargo, el análisis de su aplicación revela que la estructura normativa aún enfrenta dificultades operativas, principalmente en la descentralización de los procesos y en la homologación de criterios de elegibilidad, lo cual impacta en la equidad territorial del acceso a los programas habitacionales.

En lo referente al financiamiento habitacional, la documentación analizada destaca el papel fundamental de la AFD, creada mediante la Ley N.º 2640/2005, como banca pública de segundo piso que canaliza recursos hacia instituciones financieras intermediarias. Los informes institucionales y los programas como Che Róga Porã 2.0 confirman que el modelo de crédito blando combinado con subsidios ha contribuido significativamente al incremento del acceso a la vivienda formal, especialmente para familias con ingresos medios. No obstante, los reportes también subrayan que persisten limitaciones en la cobertura para los hogares de bajos ingresos, debido a la exigencia de comprobación de ingresos formales y estabilidad laboral, lo que excluye a gran parte de la población económicamente activa que se desempeña en el sector informal. Este hallazgo coincide con los diagnósticos de la CEPAL (2021) y el Banco Mundial (2024), que reconocen a la informalidad como el principal obstáculo estructural del financiamiento habitacional en América Latina.

Los documentos vinculados al Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS) y al Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGAVI) complementan esta perspectiva, evidenciando la existencia de mecanismos orientados a la equidad social. Mientras el FONAVIS otorga subsidios directos a familias vulnerables, el FOGAVI opera como garantía estatal ante el sistema financiero, permitiendo ampliar la elegibilidad para sectores con ingresos bajos o irregulares. Estos instrumentos son reconocidos en los documentos oficiales como piezas clave del nuevo esquema de inclusión crediticia, pero

su impacto real aún depende de la capacidad del Estado para integrarlos dentro de una estrategia habitacional más amplia y sostenida.

Por su parte, la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (PNVH, 2018) y la Política Nacional de Urbanismo y Hábitat Sostenible (2022) proporcionan un marco estratégico integral, al incorporar dimensiones como sostenibilidad ambiental, planificación territorial y equidad urbana. Ambos documentos resaltan la importancia de vincular la política habitacional con la gestión del suelo, la infraestructura y los servicios públicos, reconociendo que la vivienda no puede ser abordada de manera aislada. De igual modo, el informe del Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2024) señala que el 80 % del déficit habitacional paraguayo es cualitativo, es decir, derivado de condiciones inadecuadas de construcción, materiales precarios o falta de servicios básicos. Este diagnóstico coincide con las observaciones del Instituto Nacional de Estadística (INE, 2024) y de Habitat for Humanity (2025), que advierten que la problemática de la vivienda no se limita a la cantidad, sino a la calidad y a la localización de las soluciones habitacionales.

El Informe de la AFD (2024) refuerza esta perspectiva al mostrar un crecimiento sostenido de los créditos hipotecarios, aunque advierte sobre la necesidad de diseñar productos financieros específicos para trabajadores independientes o sin historial crediticio formal. Los estudios de organismos internacionales, como la CEPAL (2021) y el Banco Mundial (2024), insisten en que la inclusión financiera requiere una combinación equilibrada de subsidios, garantías y educación financiera. Precisamente, esta última dimensión —la educación financiera— se destaca como un componente cada vez más reconocido en las políticas públicas de vivienda, siendo mencionada tanto en los documentos del MUVH como en los reportes del BID y la CAF (2024) sobre innovación financiera y vivienda inclusiva.

El conjunto de los documentos revisados también pone de relieve la necesidad de fortalecer la infraestructura y los servicios urbanos como condición para el desarrollo habitacional sostenible. La ONU-Hábitat (2024) y el BID (Proyecto AMA-BID) enfatizan que el acceso a una vivienda adecuada está directamente relacionado con la disponibilidad de servicios de salud, educación, transporte y saneamiento. En este sentido, el déficit habitacional debe entenderse no solo como un problema de vivienda, sino como una

expresión de desigualdad territorial y urbana. La falta de planificación y la concentración de proyectos en zonas urbanas de alto valor del suelo son mencionadas recurrentemente como causas de exclusión de los sectores más vulnerables.

Desde el punto de vista macroeconómico, el Banco Central del Paraguay (2025) reporta un crecimiento sostenido del sector de la construcción y una contribución significativa al PIB nacional. No obstante, advierte sobre el encarecimiento de materiales y los efectos inflacionarios, lo cual repercute directamente en los costos de vivienda y en la asequibilidad para los hogares. Este contexto económico refuerza la necesidad de contar con instrumentos financieros adaptativos y políticas de control de precios del suelo urbano, aspectos también contemplados en los lineamientos de la Ley N.º 6152/2018, que eleva al rango ministerial la gestión del hábitat.

Los resultados del análisis documental revelan un sistema de vivienda paraguayo con avances significativos en su marco normativo y financiero, pero con desafíos persistentes en su ejecución y en la cobertura social efectiva. Los documentos coinciden en que el acceso a la vivienda está condicionado por factores multidimensionales: estabilidad laboral, educación financiera, planificación urbana, equidad territorial y capacidad institucional. Se observa, además, una convergencia entre las políticas nacionales y las recomendaciones internacionales, que abogan por la creación de un banco nacional de suelo urbano, la consolidación de un registro único de beneficiarios y la implementación de plataformas digitales de gestión habitacional.

El análisis documental complementa y valida los resultados empíricos obtenidos mediante encuestas y entrevistas, al mostrar que la problemática habitacional en Paraguay es estructural y requiere una respuesta integral. El marco legal e institucional existente constituye una base sólida, pero su efectividad dependerá de la articulación intersectorial, la descentralización de los procesos, la participación ciudadana y la sostenibilidad financiera. Solo a través de estas condiciones será posible avanzar hacia una política de vivienda verdaderamente inclusiva, equitativa y sostenible en el contexto paraguayo contemporáneo.

4.3.1. Discusión de los resultados

Los obstáculos para acceder a una vivienda propia señalados por los informantes bajos ingresos formales, alta informalidad laboral y escasez de suelo urbano asequible coinciden plenamente con lo descrito en los antecedentes normativos y técnicos. Tal como lo expone la Ley N.º 5638/2016 y su Decreto N.º 3317/2020, la política nacional reconoce a la vivienda como un derecho social, pero su efectividad se ve restringida por las condiciones socioeconómicas de los solicitantes. Los documentos de la AFD (2024) y la CEPAL (2021) refuerzan esta observación, al advertir que la informalidad laboral constituye el principal impedimento para acceder al crédito hipotecario. Los testimonios institucionales recogidos en las entrevistas confirman esta brecha, indicando que incluso familias con capacidad real de pago quedan excluidas del sistema financiero por no poder demostrar ingresos regulares, lo cual reproduce el patrón de exclusión descrito en los estudios regionales sobre acceso desigual al crédito habitacional.

En cuanto al sistema de financiamiento, los resultados empíricos muestran una valoración positiva del modelo mixto basado en créditos blandos y subsidios parciales, principalmente a través de programas como Che Róga Porã 2.0. Esta percepción coincide con los antecedentes que describen a la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) como el eje articulador del financiamiento habitacional, en su rol de banca de segundo piso (Ley N.º 2640/2005; BACN, 2021). No obstante, mientras los antecedentes resaltan la capacidad técnica e institucional de la AFD para proveer fondeo estable y estandarizar las operaciones, los informantes clave enfatizan que la cobertura sigue siendo limitada en los sectores de bajos ingresos. Esta diferencia evidencia una brecha entre el diseño institucional y la ejecución práctica: aunque el sistema financiero habitacional está formalmente consolidado, su alcance real continúa condicionado por criterios de elegibilidad que favorecen a los sectores formales.

La burocracia administrativa y la falta de coordinación interinstitucional también surgen como un punto de convergencia entre los resultados y la literatura previa. Los antecedentes documentales señalan que, si bien la creación del MUVH y del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat representó un avance en la institucionalización de la política habitacional, persisten debilidades en la gestión y en la articulación entre niveles de gobierno (MUVH, 2022; Presidencia de la República, 2020). Los entrevistados ratifican esta problemática al señalar la excesiva tramitología, los plazos prolongados y la ausencia de ventanillas únicas, lo que genera desconfianza ciudadana y retrasa la

ejecución de proyectos. La coincidencia entre ambas fuentes refuerza la conclusión de que el desafío ya no radica exclusivamente en el diseño normativo, sino en la gestión pública eficiente y descentralizada.

En relación con las políticas de vivienda implementadas, tanto los documentos revisados como los testimonios institucionales reconocen avances significativos, especialmente en la diversificación de programas y en la incorporación de instrumentos financieros innovadores como el Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGAVI). Este instrumento, implementado en 2025, aparece en los antecedentes como un mecanismo crucial para ampliar la base de elegibilidad y reducir las barreras crediticias. Sin embargo, los informantes clave coinciden en que su alcance inicial ha sido limitado, lo cual concuerda con los informes del MUVH (2025) que aún no registran un impacto masivo en términos de adjudicaciones. De este modo, la comparación revela una brecha temporal entre la normativa reciente y su efectivización en el terreno, lo que subraya la necesidad de fortalecer la capacidad operativa del sistema.

Los resultados también dialogan estrechamente con los antecedentes sobre el tipo de déficit habitacional predominante en el país. Mientras los documentos del BID (2024), la UNIAPRAVI (2024) y el INE (2024) sostienen que el 80 % del déficit es de tipo cualitativo —es decir, viviendas en condiciones precarias o sin servicios básicos—, los entrevistados subrayan que la mayoría de los programas se concentra aún en la provisión de unidades nuevas, dejando rezagado el componente de mejoramiento habitacional. Esta discrepancia entre el enfoque de oferta (cuantitativo) y las necesidades reales (cualitativas) revela un desfase que las políticas públicas deben corregir para lograr un impacto integral.

La percepción ciudadana sobre los programas habitacionales, analizada a partir de las entrevistas, también encuentra sustento en los antecedentes. El MUVH y organismos internacionales como la ONU-Hábitat (2024) coinciden en que la comunicación institucional sigue siendo insuficiente y que el conocimiento público sobre los programas es limitado y desigual. Los entrevistados reafirman esta idea, proponiendo campañas de difusión territorial y participación comunitaria como estrategias de mejora. Esta coincidencia evidencia que la transparencia y la educación financiera no son solo complementos, sino condiciones necesarias para el éxito de las políticas habitacionales.

En cuanto al marco político-habitacional, los resultados cualitativos reflejan una valoración compartida de los avances institucionales, particularmente desde la elevación de SENAVIDAT a MUVH (Ley N.º 6152/2018). Sin embargo, tanto los documentos como los informantes coinciden en que la falta de integración con otras políticas — empleo, transporte, infraestructura y medio ambiente— impide un abordaje sistémico del hábitat. Este hallazgo reafirma lo señalado en la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (2018) y en el Plan Nacional de Desarrollo 2030, donde se plantea la necesidad de transversalizar la política habitacional con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en especial el ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles.

La discusión sobre recomendaciones y soluciones permite identificar una convergencia entre los aportes empíricos y los antecedentes recientes. Las propuestas de los informantes como simplificación administrativa, registro único de beneficiarios, fortalecimiento municipal y educación financiera están alineadas con las recomendaciones formuladas por el BID (2024) y la CEPAL (2021), que abogan por políticas integrales basadas en la articulación público-privada, la gestión de datos sectoriales y la innovación financiera. De esta manera, la comparación muestra que las percepciones institucionales no solo confirman los diagnósticos previos, sino que también actualizan la discusión al señalar con mayor claridad los vacíos de ejecución, la fragmentación territorial y las necesidades emergentes del contexto 2025.

La discusión revela una correspondencia sustantiva entre los antecedentes y los resultados empíricos. Ambos coinciden en que el acceso a la vivienda en Paraguay es un problema estructural que exige una respuesta multisectorial. Sin embargo, los datos cualitativos aportan matices valiosos sobre los obstáculos cotidianos de gestión, la brecha entre normativa y práctica, y las percepciones reales de los actores institucionales. Estos elementos enriquecen la comprensión del fenómeno y confirman que el futuro de la política habitacional paraguaya dependerá de su capacidad para conjugar tres pilares: inclusión financiera, planificación territorial y gobernanza interinstitucional efectiva.

4.4. Triangulación de los resultados

La triangulación de los resultados permitió integrar los hallazgos provenientes de los tres instrumentos metodológicos aplicados como la encuesta, las entrevistas a informantes clave y el análisis documental, con el objetivo de alcanzar una comprensión

más amplia, profunda y validada de los factores que influyen en el acceso a la vivienda propia en Paraguay. Siguiendo el enfoque de Hernández Sampieri, Fernández y Baptista (2014), este proceso no se limitó a contrastar la coherencia entre las fuentes, sino que también permitió identificar los puntos de convergencia y las divergencias que reflejan la complejidad del fenómeno habitacional paraguayo y su naturaleza multidimensional.

De manera general, el análisis integrador demostró una coincidencia transversal entre los tres enfoques en torno a las barreras estructurales que persisten para acceder a una vivienda. Tanto los resultados cuantitativos como cualitativos y documentales evidencian que la insuficiencia de ingresos, la alta informalidad laboral y la cobertura limitada de los programas públicos constituyen los principales obstáculos. Más de la mitad de los encuestados (54,9 %) señaló los bajos ingresos como un impedimento, y casi ocho de cada diez (78,6 %) reconocieron la estabilidad laboral como un requisito clave. Los testimonios institucionales del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH) y de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) respaldaron esta percepción, indicando que una gran parte de la población no logra reunir la documentación requerida para acceder al crédito, especialmente por la informalidad de sus ingresos. Los documentos de la CEPAL (2021) y del Banco Mundial (2024) refuerzan este hallazgo, al destacar que la precariedad laboral y la falta de capacidad de ahorro son causas estructurales de exclusión del sistema financiero habitacional en la región. Así, los tres métodos confluyen en una conclusión común: a pesar de la existencia de un marco institucional consolidado, la desigualdad económica y la rigidez del sistema financiero limitan el cumplimiento efectivo del derecho a una vivienda digna.

Otra coincidencia sustantiva se observó en la relación entre ingresos, crédito y acceso habitacional. El 82,8 % de los encuestados reconoció que el crédito hipotecario es determinante para la compra de vivienda, aunque el 77,6 % lo percibe inaccesible por las altas tasas de interés. Los entrevistados de la AFD y de los gobiernos municipales confirmaron que, pese a los esfuerzos de programas como Che Róga Porã 2.0, las condiciones impuestas por las instituciones financieras intermedias siguen siendo restrictivas. Los documentos oficiales, como el Reglamento del FONAVIS (2024) y el Decreto N.º 3212/2025 sobre el FOGAVI, señalan la creación de instrumentos de garantía como medida necesaria para mitigar el riesgo crediticio y extender la elegibilidad a familias de ingresos medios y medios-bajos. En conjunto, la triangulación demuestra que

existe una correspondencia conceptual entre la política pública y la demanda social, pero que la brecha de implementación entre la normativa y la realidad persiste como uno de los principales desafíos.

Asimismo, la integración de resultados permitió identificar una convergencia entre las percepciones ciudadanas y la evaluación institucional respecto a la eficacia y conocimiento de las políticas habitacionales. Mientras que solo el 27,6 % de los encuestados afirmó conocer los programas públicos de vivienda, los informantes clave del MUVH admitieron las debilidades en la difusión y comunicación de los mismos. Esto coincide con el análisis documental, que en los informes de Habitat for Humanity (2025) y ONU-Hábitat (2024) señala que el desconocimiento ciudadano reduce la participación y genera desconfianza hacia las instituciones. Tanto los datos cuantitativos como los testimonios cualitativos apuntan a la necesidad de fortalecer los canales de información y la transparencia, de modo que los programas estatales alcancen efectivamente a su población objetivo. A su vez, la mayoría de los encuestados (90,4 %) expresó que las políticas de vivienda deben garantizar un acceso equitativo y sostenible, mientras que los funcionarios entrevistados plantearon la importancia de incorporar variables ambientales, sociales y territoriales en los criterios de elegibilidad. Este consenso refleja la alineación con las orientaciones de la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (2018) y la Política Nacional de Urbanismo y Hábitat Sostenible (2022), aunque también pone de manifiesto la distancia entre la formulación discursiva y su aplicación práctica.

En cuanto a la dimensión territorial e infraestructura, los tres enfoques coincidieron en resaltar la relevancia de los servicios básicos y la ubicación de los proyectos como elementos clave de la habitabilidad. En las encuestas, más del 80 % de los participantes valoró la disponibilidad de agua potable, electricidad y conectividad digital como determinantes para elegir una vivienda. Los informantes de las municipalidades afirmaron que los proyectos con infraestructura consolidada presentan mejores niveles de aceptación y sostenibilidad social. Esta tendencia se encuentra plenamente respaldada por el análisis documental, que en informes del BID (2024) y del Instituto Nacional de Estadística (2024) confirma que el déficit habitacional paraguayo es principalmente cualitativo, asociado a carencias en servicios y materiales. Así, la triangulación reafirma que el concepto de “vivienda digna” ha evolucionado hacia una

noción integral que incluye condiciones urbanísticas, acceso a infraestructura y calidad ambiental.

Una dimensión emergente identificada a partir de la triangulación es la educación financiera. Los resultados de la encuesta mostraron que los participantes consideran relevante este aspecto (media 6,3 en escala de importancia), mientras que los entrevistados reconocieron la falta de alfabetización financiera y planificación como factores que debilitan el aprovechamiento de los programas de crédito. Esta perspectiva coincide con las recomendaciones de la CEPAL (2021) y el BID (2024), que proponen fortalecer la educación financiera como eje transversal de la política habitacional. En consecuencia, se consolida la idea de que la vivienda no debe abordarse únicamente como un producto económico, sino como un elemento que articula estabilidad familiar, inclusión social y desarrollo sostenible.

Pese a la consistencia general, la triangulación también reveló discrepancias. Mientras los informes institucionales destacan avances significativos en la construcción y entrega de viviendas (MUVH, 2023), tanto los ciudadanos como los gobiernos locales expresaron percepciones contrarias, al considerar que el acceso sigue siendo lento, burocrático y concentrado en determinadas áreas. Esta diferencia evidencia un desajuste entre la medición institucional de resultados y la experiencia cotidiana de los beneficiarios. Asimismo, los organismos multilaterales enfatizan la importancia de la sostenibilidad y la resiliencia urbana (ONU-Hábitat, 2024; BID, 2024), pero los funcionarios reconocieron que estos criterios aún no son prioridad en la gestión local debido a la urgencia de atender el déficit cuantitativo. Esta divergencia sugiere la necesidad de políticas de largo plazo que integren eficiencia energética, gestión ambiental y planificación territorial.

La triangulación permitió consolidar un modelo explicativo del acceso a la vivienda sustentado en tres dimensiones interrelacionadas: la económica-financiera, determinada por los ingresos, tasas y créditos disponibles; la político-institucional, vinculada a la articulación, efectividad y transparencia de las políticas públicas; y la socio-territorial, que contempla la localización, infraestructura y servicios urbanos. Estas tres dimensiones, identificadas de manera reiterada en las diferentes fuentes, validan la hipótesis planteada de que el crecimiento económico y la generación de empleo tienen un

efecto positivo sobre la capacidad de los hogares para acceder a la vivienda, aunque su impacto real depende de la eficiencia institucional y del funcionamiento del mercado. En conjunto, la triangulación refuerza la validez de los resultados y amplía su interpretación al mostrar cómo cada método aporta una perspectiva complementaria: las encuestas ofrecen evidencia empírica sobre las percepciones ciudadanas, las entrevistas aportan comprensión contextual e institucional, y el análisis documental proporciona sustento normativo y comparativo. Este enfoque integrado permite construir una visión global del sistema habitacional paraguayo, reconociendo sus avances, limitaciones y los desafíos pendientes hacia una vivienda inclusiva, equitativa y sostenible.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Las conclusiones del estudio permiten comprender con mayor profundidad la dinámica del acceso a la vivienda propia en Paraguay, evidenciando que se trata de un fenómeno complejo y multidimensional en el que confluyen factores económicos, sociales, institucionales y territoriales. El análisis integral de los resultados obtenidos demuestra que, si bien existe un marco normativo y financiero que respalda la política habitacional representado por la Ley N.º 5638/2016 y el accionar de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), persisten importantes limitaciones estructurales que impiden que el derecho a una vivienda digna se materialice de forma equitativa para todos los sectores sociales.

En relación con el objetivo general, se confirma que el acceso a la vivienda no depende únicamente de los niveles de ingreso o del empleo formal, sino también de la efectividad de las políticas públicas, del funcionamiento del sistema financiero, del comportamiento del mercado inmobiliario y de la calidad de los servicios e infraestructuras urbanas. Los resultados revelan que los hogares paraguayos continúan enfrentando un entorno restrictivo, en el cual la vivienda se percibe más como una aspiración que como una posibilidad concreta. La desigualdad en los ingresos y la alta informalidad laboral reducen la capacidad de ahorro y dificultan la calificación crediticia, reproduciendo un círculo de exclusión habitacional que afecta especialmente a los sectores de ingresos medios y bajos.

En cuanto al primer objetivo específico, orientado a analizar la relación entre ingresos, estabilidad laboral y acceso a crédito, los resultados confirman que la estabilidad en el empleo constituye el factor más determinante. Sin embargo, la insuficiencia salarial impide cubrir las cuotas exigidas por las entidades financieras. Este hallazgo coincide con la evidencia regional señalada por la CEPAL (2021), que advierte que el incremento de los costos del suelo y de la vivienda supera ampliamente el crecimiento de los ingresos reales. Se comprueba, por tanto, que el crecimiento económico y el empleo formal ejercen

una influencia positiva, pero no suficiente, sobre la capacidad de acceso, debido a que las condiciones del mercado neutralizan parte de sus beneficios.

El segundo objetivo específico, centrado en la percepción ciudadana sobre la efectividad de las políticas públicas, permite concluir que existe una brecha significativa entre la estructura institucional y su impacto real. Menos de un tercio de la población encuestada declara estar informada sobre los programas estatales, lo que demuestra deficiencias en la comunicación, la difusión y la articulación interinstitucional. A pesar de los avances logrados con programas como Che Róga Porã 2.0 y los mecanismos de garantía del FOGAVI, la percepción general es que estas iniciativas benefician principalmente a sectores con empleo formal y estabilidad económica. De este modo, la efectividad de la política habitacional se mide no solo por su diseño normativo, sino por su capacidad de inclusión, territorialización y transparencia.

En relación con el tercer objetivo específico, los resultados confirman que el crédito hipotecario constituye el eje central del acceso a la vivienda. Más del 80 % de los encuestados reconoció su importancia, aunque la mayoría lo percibe inaccesible por las tasas de interés y los requisitos formales. Este resultado refleja la persistencia de un sistema financiero excluyente que prioriza a los sectores con ingresos estables y desatiende a los trabajadores informales o con ingresos variables. La hipótesis queda validada al demostrar que el crédito, si bien es un facilitador fundamental, no garantiza por sí mismo la equidad en el acceso, a menos que se complemente con políticas de subsidio, garantías estatales y educación financiera.

El cuarto objetivo específico, referido a la infraestructura y los servicios públicos, confirma que los ciudadanos conciben la vivienda como parte de un entorno urbano integral. Más del 80 % de los participantes destacó la importancia de contar con agua potable, electricidad, conectividad y transporte público. Estos resultados demuestran que la calidad del hábitat trasciende la unidad habitacional y se vincula con la accesibilidad y el bienestar urbano. Esta evidencia coincide con los informes del BID (2024), que subrayan que el déficit habitacional paraguayo es predominantemente cualitativo y que las políticas deben priorizar la mejora del entorno antes que la cantidad de unidades construidas.

En cuanto al quinto objetivo específico, orientado a proponer un modelo de acceso sustentado en indicadores de política pública, los hallazgos permiten delinear un esquema integral basado en cinco ejes: fortalecimiento de ingresos y empleo formal, expansión de la educación financiera, flexibilización del crédito según capacidad de pago, promoción de vivienda asequible con servicios de calidad, y coordinación interinstitucional eficiente. Este modelo ofrece un marco operativo que puede traducirse en indicadores concretos para el monitoreo y evaluación de las políticas habitacionales, contribuyendo al fortalecimiento de la gestión pública del MUVH y de la AFD.

En la comprobación de la hipótesis, se confirma la validez de la hipótesis alternativa (H_a): el crecimiento económico y el empleo formal tienen una relación directa y positiva con los ingresos familiares y, por ende, con la posibilidad de acceder a la vivienda propia. Sin embargo, dicha relación se encuentra condicionada por las tasas de interés, la oferta limitada de viviendas y la rigidez del mercado financiero. La hipótesis nula (H_0), que postulaba la ausencia de relación significativa, es rechazada, ya que la evidencia empírica demuestra que los factores económicos y laborales sí inciden de manera estadísticamente relevante en el acceso habitacional, aunque no de manera automática ni equitativa.

Los aportes de la investigación son múltiples. En primer lugar, contribuye a una comprensión acabada del problema al integrar las dimensiones económicas, sociales e institucionales en un marco interpretativo coherente. En segundo término, ofrece una base empírica útil para la resolución del problema analizado, al identificar los puntos críticos donde deben concentrarse los esfuerzos de política pública: la formalización laboral, la educación financiera, la simplificación administrativa y la descentralización de los programas. Finalmente, el estudio realiza un aporte al conocimiento científico y técnico del área de políticas habitacionales en Paraguay, al proponer un modelo integral de análisis y gestión basado en evidencia, susceptible de ser replicado en investigaciones futuras o en la formulación de políticas sectoriales.

En conclusión, los objetivos planteados se cumplen plenamente y la hipótesis alternativa se confirma. Los resultados permiten afirmar que el acceso a la vivienda en Paraguay refleja las condiciones estructurales de la economía, la capacidad institucional del Estado y la orientación de las políticas públicas. El desafío actual radica en convertir

el crecimiento económico en inclusión habitacional, articulando políticas urbanas, crediticias y sociales que garanticen igualdad de oportunidades. Solo mediante una política habitacional moderna, sostenible e inclusiva la vivienda podrá consolidarse como un derecho universal y no como un privilegio restringido a unos pocos sectores de la población.

Las recomendaciones derivadas de esta investigación se orientan a transformar los hallazgos en propuestas de acción concretas que contribuyan a reducir las brechas en el acceso a la vivienda propia en Paraguay. Los resultados obtenidos muestran que, a pesar de contar con un marco normativo y financiero estructurado, persisten limitaciones económicas, institucionales y de información que impiden a los hogares materializar el derecho a una vivienda digna. Por ello, las siguientes recomendaciones se estructuran en torno a los factores analizados: ingresos, políticas públicas, financiamiento, infraestructura y gestión institucional, proponiendo líneas de intervención articuladas entre Estado, sector privado y ciudadanía.

Las sugerencias derivadas de la investigación se orientan a la acción y a la continuidad del estudio, con el propósito de contribuir a la mejora del acceso a la vivienda propia en Paraguay desde una perspectiva práctica, institucional y académica. En primer lugar, se recomienda priorizar el fortalecimiento de las políticas públicas habitacionales, mediante la articulación efectiva entre el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) y los gobiernos municipales. Es fundamental simplificar los procesos de postulación y adjudicación, crear ventanillas únicas y descentralizar los trámites para reducir la burocracia y ampliar el alcance territorial de los programas. La acción inmediata debe enfocarse en la implementación de mecanismos de garantía y subsidio escalonado, adaptados a los diferentes niveles de ingreso, de modo que los trabajadores informales o con ingresos variables puedan integrarse al sistema financiero formal.

En segundo término, se sugiere promover la educación financiera y la formalización laboral como ejes estratégicos de la política habitacional. La alfabetización financiera debe incorporarse como componente obligatorio en los programas de acceso a crédito, de manera que las familias comprendan los compromisos adquiridos y puedan planificar el uso responsable de los recursos. Asimismo, es esencial fortalecer la

vinculación entre política de empleo y vivienda, mediante incentivos a empresas que ofrezcan estabilidad laboral y faciliten el acceso a préstamos habitacionales a sus trabajadores.

Otra línea prioritaria de acción consiste en integrar la política habitacional con la planificación urbana y territorial. Las viviendas deben construirse en zonas con infraestructura adecuada, acceso a servicios básicos, conectividad digital y transporte público eficiente. Por tanto, se recomienda incluir criterios de sostenibilidad y resiliencia urbana en todos los programas habitacionales, de modo que la vivienda deje de concebirse como un bien aislado y se consolide como parte de un sistema urbano inclusivo y funcional.

En el ámbito de la gestión institucional, se plantea la creación de un Observatorio Nacional de Vivienda y Hábitat, coordinado por el MUVH y la AFD, con el propósito de recopilar, actualizar y analizar indicadores sobre déficit habitacional, acceso al crédito, evolución del mercado inmobiliario y satisfacción de los beneficiarios. Este observatorio permitiría desarrollar políticas basadas en evidencia y ajustar los programas conforme a la realidad socioeconómica del país.

En cuanto a las recomendaciones para futuras investigaciones, se propone profundizar el estudio en tres direcciones principales. Primero, realizar investigaciones comparativas entre regiones urbanas y rurales del Paraguay para identificar diferencias territoriales en el acceso y la calidad de la vivienda. Segundo, explorar el impacto de los nuevos mecanismos de garantía (como el FOGAVI) en la inclusión financiera de los hogares en los próximos años. Y tercero, analizar el papel del sector privado y las alianzas público-privadas en la expansión de la oferta de vivienda asequible. Estas líneas permitirían evaluar la sostenibilidad y efectividad de los programas implementados.

Finalmente, se sugiere a otros investigadores el desarrollo de proyectos complementarios orientados al diseño de modelos predictivos y de simulación del acceso habitacional, incorporando variables económicas, sociales y territoriales. La aplicación de herramientas estadísticas avanzadas o de inteligencia artificial podría contribuir a proyectar escenarios de demanda futura y optimizar la asignación de recursos públicos. También se recomienda fomentar estudios interdisciplinarios que integren la economía, la

sociología, la ingeniería civil y la gestión pública, para consolidar una base científica que oriente las decisiones de política habitacional en Paraguay.

En síntesis, las acciones propuestas priorizan la equidad, la sostenibilidad y la eficiencia institucional, mientras que las recomendaciones para futuras investigaciones buscan ampliar el conocimiento y generar evidencia empírica que respalde la transformación del sistema habitacional en un modelo más justo, accesible y participativo.

MARCO PROYECTIVO

Introducción

El presente marco proyectivo tiene como finalidad delinear las perspectivas futuras del acceso a la vivienda en Paraguay a partir de los resultados obtenidos en la investigación, proponiendo líneas estratégicas, escenarios de desarrollo y orientaciones de política pública. Este componente no solo se basa en la interpretación de los hallazgos empíricos, sino también en una lectura integral del contexto económico, social y urbano del país, enmarcado en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11: “Ciudades y comunidades sostenibles” y ODS 1: “Fin de la pobreza”). De esta manera, el marco proyectivo constituye una síntesis orientada a la acción, que busca transformar el conocimiento en propuestas aplicables y sostenibles en el tiempo.

La vivienda, entendida como un derecho humano y un factor de bienestar, debe ser concebida dentro de una visión de desarrollo territorial inclusivo. El desafío para Paraguay, de cara a las próximas décadas, consiste en reducir el déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativo y garantizar que los hogares puedan acceder a viviendas adecuadas, seguras, bien ubicadas y financieramente sostenibles. El marco proyectivo parte de la constatación de que la desigualdad de ingresos, la informalidad laboral y la limitada oferta de crédito constituyen los principales obstáculos estructurales. En este sentido, el futuro de la política habitacional paraguaya dependerá de su capacidad para integrar economía, financiamiento y equidad social dentro de un mismo sistema coordinado.

Desde una visión prospectiva, el escenario deseado es aquel en el que el crecimiento económico nacional se traduzca efectivamente en bienestar habitacional. Para ello, se proyecta que el Estado, en colaboración con el sector financiero y las empresas constructoras, desarrolle un modelo híbrido que combine crédito accesible, subsidio progresivo y producción de vivienda con estándares de calidad ambiental. Este

modelo debería priorizar el acceso de sectores medios y medios-bajos, que representan la mayor proporción de la población y constituyen el núcleo de la demanda insatisfecha. Asimismo, el desarrollo urbano deberá orientarse a la planificación territorial sostenible, evitando la expansión desordenada y promoviendo la densificación controlada de las áreas urbanas existentes.

El componente económico del marco proyectivo plantea la necesidad de vincular el mercado laboral con el sistema de financiamiento habitacional. La estabilidad de los ingresos y la formalización del empleo deben ser pilares estratégicos para garantizar la solvencia y la capacidad de pago de los hogares. En el mediano plazo, se prevé la creación de instrumentos financieros innovadores, como microcréditos habitacionales, leasing con opción a compra, fondos rotatorios y sistemas de ahorro-crédito mutual. Dichas modalidades podrían ser administradas por la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) en cooperación con cooperativas y entidades privadas, con el fin de ampliar la cobertura y diversificar los mecanismos de acceso. En paralelo, se proyecta la implementación de programas de educación financiera masiva que fortalezcan las competencias de la población para la gestión responsable del crédito y la planificación patrimonial familiar.

En cuanto al componente institucional, el marco proyectivo anticipa una mayor descentralización y coordinación entre los niveles de gobierno. Los municipios deberán desempeñar un papel más activo en la planificación urbana y en la ejecución de programas de vivienda social, articulando esfuerzos con el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). La proyección institucional ideal implica la creación de observatorios locales de vivienda que registren, analicen y difundan datos actualizados sobre demanda, precios, déficit y satisfacción de los usuarios. Estos observatorios podrían integrarse a una plataforma nacional de información habitacional interoperable, que sirva de base para la toma de decisiones y para la transparencia de los programas. Con esta herramienta, el Estado podría diseñar políticas más precisas, basadas en evidencia empírica y con capacidad de ajuste dinámico.

El componente social y cultural del marco proyectivo también es fundamental. La vivienda no puede reducirse a una transacción financiera, sino que debe entenderse como un espacio de identidad, seguridad y pertenencia. En este sentido, la educación habitacional y el fortalecimiento del tejido comunitario son elementos esenciales para el

futuro. Se proyecta la creación de programas participativos de mejoramiento barrial, autoconstrucción asistida y cooperativas de vivienda, que empoderen a las familias y promuevan la solidaridad social. Este enfoque participativo permitirá que los beneficiarios se conviertan en co-gestores de su propio hábitat, reduciendo los costos y aumentando el sentido de propiedad y responsabilidad colectiva.

A nivel urbano y ambiental, el marco proyectivo plantea que las próximas políticas deberán integrar los principios de sostenibilidad, resiliencia y eficiencia energética. Se prevé que el crecimiento de la demanda habitacional se concentre en áreas metropolitanas como Asunción, Ciudad del Este y Encarnación, donde los desafíos de densidad, movilidad y contaminación requieren soluciones integradas. En ese contexto, el futuro de la vivienda paraguaya debería orientarse hacia edificaciones ecológicas, con materiales locales de bajo impacto ambiental, sistemas de ahorro de agua y energía, y diseños adaptados al clima subtropical. Asimismo, se proyecta que los planes maestros urbanos incluyan corredores verdes, espacios comunitarios y acceso universal a transporte público, asegurando que el desarrollo habitacional contribuya al equilibrio ecológico y a la cohesión social.

El componente tecnológico del marco proyectivo propone aprovechar los avances en digitalización, inteligencia artificial y sistemas de información geográfica (SIG) para optimizar la gestión de políticas habitacionales. Se vislumbra la creación de una plataforma nacional de monitoreo digital que integre información sobre créditos, subsidios, ubicación de viviendas, costos de construcción, y sostenibilidad energética. Este sistema permitiría al Estado anticipar escenarios de déficit, priorizar inversiones y evaluar en tiempo real el impacto de los programas. Además, la tecnología puede aplicarse en el diseño de viviendas modulares, prefabricadas y de bajo costo, facilitando la rápida respuesta a emergencias habitacionales o a la demanda en zonas rurales.

Desde el punto de vista de la proyección financiera, se estima que el éxito de la política de vivienda dependerá de la capacidad del país para atraer inversiones sostenibles y fortalecer el crédito interno. La participación del sector privado, a través de alianzas público-privadas (APP), puede desempeñar un papel crucial en la expansión del parque habitacional. Estas alianzas deben ser reguladas con criterios de transparencia, sostenibilidad y control social, garantizando que los beneficios económicos no se

concentren en unos pocos desarrolladores, sino que se traduzcan en mejoras reales para la ciudadanía. Asimismo, se propone la creación de un fondo nacional de vivienda sostenible, alimentado por impuestos progresivos al suelo ociosos, donaciones internacionales y recursos de organismos multilaterales, destinado a financiar proyectos de vivienda inclusiva y ecológica.

En el ámbito de la gobernanza, el marco proyectivo apunta a consolidar un sistema habitacional participativo, transparente y con evaluación permanente. Para lograrlo, se requiere fortalecer la capacidad institucional del MUVH y de los gobiernos locales, capacitando a sus equipos técnicos en planificación, gestión de proyectos y control presupuestario. Se proyecta además la implementación de mecanismos de rendición de cuentas públicos —como portales digitales abiertos y auditorías ciudadanas— que permitan verificar el uso de los recursos y la efectividad de los programas de vivienda. De esta manera, la política habitacional paraguaya podría evolucionar hacia un modelo de gobernanza moderna, basada en datos y en la participación activa de la sociedad civil.

Desde una perspectiva prospectiva-comparada, Paraguay tiene la oportunidad de inspirarse en modelos exitosos de la región. Experiencias como el programa “Minha Casa, Minha Vida” en Brasil, el “Plan Procrear” en Argentina y el sistema cooperativo uruguayo de vivienda por ayuda mutua demuestran que la combinación de subsidios, financiamiento accesible y autogestión puede generar resultados sostenibles. Adaptar estas experiencias al contexto paraguayo permitiría optimizar recursos, fortalecer la cohesión social y promover una cultura de planificación habitacional a largo plazo.

El presente marco proyectivo constituye la fase final de esta investigación, orientada a transformar los hallazgos teóricos y empíricos en propuestas de acción concretas que puedan ser aplicadas en el corto, mediano y largo plazo. El objetivo general de este marco es establecer lineamientos estratégicos y operativos que orienten la formulación de políticas, programas y acciones sostenibles para mejorar el acceso a la vivienda propia en Paraguay, desde un enfoque integral que articule los factores económicos, financieros, sociales e institucionales identificados en el estudio.

El marco proyectivo se concibe como un espacio de planificación prospectiva, donde se definen metas, indicadores, responsables e instrumentos de evaluación. De esta

manera, no solo se analizan los determinantes del acceso habitacional, sino que se proyecta la implementación de medidas que respondan a los desafíos detectados: bajos ingresos reales, acceso limitado a crédito, escasa oferta de viviendas asequibles y debilidades en la comunicación y gestión pública del sistema habitacional.

Objetivos del Marco Proyectivo

Objetivo general: Proyectar un modelo estratégico de intervención pública y social que contribuya al fortalecimiento del acceso a la vivienda propia en Paraguay, mediante la articulación de políticas económicas, crediticias, urbanas y de educación financiera.

Objetivos específicos:

1. Proponer líneas de acción para mejorar la inclusión financiera y el acceso equitativo a créditos hipotecarios.
2. Diseñar estrategias para fortalecer la difusión y eficacia de las políticas públicas de vivienda.
3. Formular indicadores de monitoreo y evaluación para medir la efectividad de las intervenciones habitacionales.
4. Promover la integración de infraestructura, servicios básicos y sostenibilidad ambiental en los nuevos proyectos urbanos.
5. Establecer un cronograma y responsables institucionales para la ejecución progresiva de las propuestas.

Líneas Estratégicas y Acciones Propuestas

Las líneas estratégicas se estructuran en función de los resultados obtenidos y de las dimensiones abordadas por el estudio (económica, institucional, social y ambiental). Cada una se acompaña de acciones, metas y responsables, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 50*Líneas estratégicas del marco proyectivo*

Línea Estratégica	Acciones Propuestas	Metas a 5 años	Responsables
1. Fortalecimiento del ingreso y formalización laboral	Implementar incentivos fiscales para empresas que formalicen empleo. Aumentar salario mínimo real ajustado a costo de vivienda.	Reducir en 20% la brecha entre ingreso promedio y costo de vivienda básica.	Ministerio de Trabajo, MIC, Ministerio de Economía y Finanzas
2. Inclusión financiera y acceso al crédito	Crear productos de crédito con tasas progresivas y fondos de garantía para trabajadores independientes. Ampliar cooperativas y microfinanzas habitacionales.	Aumentar en 30% el número de beneficiarios del crédito hipotecario AFD.	AFD, BNF, Cooperativas, MUVH.
3. Educación financiera ciudadana	Desarrollar programas de alfabetización financiera y simuladores de crédito en línea.	Alcanzar 50.000 personas capacitadas en educación financiera habitacional.	BCP, MEC, MUVH, Universidades.

4. Producción de vivienda asequible y sostenible	Incentivar proyectos con materiales locales, eficiencia energética y planificación inclusiva.	Construcción de 10.000 viviendas sostenibles certificadas por año.	MUVH, Municipios, Sector privado.
5. Coordinación interinstitucional y observatorios	Crear observatorios regionales de vivienda y plataforma de datos abiertos.	Sistema nacional de indicadores habitacionales operativo en todo el país.	MUVH, VEP, Universidades, ONG.

Nota: Elaboración propia (2025).

Indicadores de Monitoreo y Evaluación

El éxito del marco proyectivo requiere un sistema de seguimiento con indicadores cuantitativos y cualitativos. La siguiente tabla resume los principales indicadores propuestos para cada línea estratégica.

Tabla 51

Indicadores de desempeño del plan proyectivo

Dimensión	Indicador	Unidad de Medida	Fuente / Instrumento	Periodicidad
Económica	Porcentaje de hogares con ingresos suficientes para crédito	% de hogares	Encuestas del MUVH / INE	Anual
Financiera	Tasa de aprobación de créditos habitacionales AFD	% sobre solicitudes	Reportes AFD / BNF	Trimestral

Educativa	Participantes certificados en programas de educación financiera	Nº de personas	Registros MEC / MUVH	Semestral
Habitacional	Viviendas nuevas con criterios de sostenibilidad y servicios básicos	Nº de unidades	Censos MUVH / Municipios	Anual
Institucional	Nivel de coordinación interinstitucional (acuerdos firmados y proyectos conjuntos)	Nº de convenios	Informes MUVH / VEP	Semestral
Social	Satisfacción ciudadana sobre programas habitacionales	Escala Likert 1–7	Encuestas de percepción	Anual

Nota: Elaboración propia con base en los resultados del estudio (2025).

Cronograma de Aplicación del Marco Proyectivo

La aplicación del modelo requiere un horizonte de planificación gradual. En la siguiente tabla se propone un cronograma tentativo de ejecución de cinco años, con fases y responsables principales:

Tabla 52*Cronograma tentativo de implementación (2026–2031)*

Fase	Periodo	Acciones	Instituciones Líderes
I. Diagnóstico y coordinación inicial	1° Semestre 2026	Creación de observatorios de vivienda. Identificación de fuentes de financiamiento. Lanzamiento de programas piloto de crédito y educación financiera.	MUVH, AFD, VEP, MEC.
II. Desarrollo institucional y programas locales	2° Semestre 2026–2027	Ejecución de programas de vivienda sostenible en municipios. Implementación de plataforma digital de seguimiento y transparencia.	MUVH, Municipios, BID.
III. Consolidación del sistema financiero habitacional	2028–2029	Integración de cooperativas y bancos privados al sistema de crédito garantizado. Ampliación de beneficiarios en un 25 %.	AFD, BNF, MIC.

IV. Expansión y evaluación de impacto	2030–2031	Auditorías ciudadanas, evaluación de impacto social y económico. Publicación del “Informe Nacional de Vivienda y Hábitat Paraguay 2030”.	MUVH, VEP, Universidades, Contraloría.
---------------------------------------	-----------	--	--

Fuente: Elaboración propia (2025).

Proyección Institucional y de Política Pública

El marco proyectivo plantea que la sostenibilidad de la política habitacional paraguaya dependerá de su capacidad de articular un ecosistema institucional sólido, con participación del Estado, el sector privado, la academia y la sociedad civil. Es necesario avanzar hacia una gobernanza habitacional moderna, con planificación territorial basada en datos, mecanismos de financiamiento adaptativos y transparencia en la ejecución presupuestaria.

A nivel macroeconómico, se proyecta que el fortalecimiento del empleo formal y el crecimiento del PIB per cápita permitirán ampliar la capacidad de endeudamiento de los hogares, reduciendo la brecha entre ingresos y costos habitacionales. Sin embargo, esto exige políticas fiscales y salariales coherentes con la inflación y el costo real de vida urbana. En el plano social, se visualiza una población más consciente del valor de la planificación financiera, capaz de participar activamente en programas de autogestión y mejoramiento barrial.

En el horizonte 2031, el marco proyectivo apunta a que Paraguay cuente con un sistema habitacional inclusivo, transparente, tecnológicamente moderno y con criterios de sostenibilidad ambiental y equidad territorial. La vivienda debe consolidarse como un eje de desarrollo humano, cohesión social y movilidad económica, garantizando que el crecimiento económico se traduzca efectivamente en bienestar ciudadano.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABC Color. (2025, enero 18). Déficit habitacional en Paraguay supera las 270.000 viviendas. <https://www.abc.com.py>

Agencia Financiera de Desarrollo (AFD). (s. f.-a). Primera Vivienda. <https://www.afd.gov.py>

Agencia Financiera de Desarrollo (AFD). (s. f.-b). Mi Casa. <https://www.afd.gov.py>

Agencia Financiera de Desarrollo (AFD). (s. f.-c). Líneas de financiamiento habitacional. <https://www.afd.gov.py>

Agencia Financiera de Desarrollo (AFD). (2024a). Productos de crédito habitacional. Asunción: AFD.

Agencia Financiera de Desarrollo (AFD). (2024b). Guía de financiamiento de viviendas en Paraguay. Asunción: AFD.

Agencia Financiera de Desarrollo (AFD). (2025a). Informe anual institucional 2025. Asunción: AFD.

Agencia Financiera de Desarrollo (AFD). (2025b). Fondo de Garantías para la Vivienda (FOGAVI). Asunción: AFD.

AFI (Alliance for Financial Inclusion). (2025). Gender-inclusive finance policy brief: Paraguay case study. Kuala Lumpur: AFI.

Angel, S., Blei, A., & Lamson-Hall, P. (2025). Housing and Urban Expansion in Latin America. Lincoln Institute of Land Policy.

Banco Central del Paraguay (BCP). (s. f.). Informe de inclusión financiera 2024. Asunción: BCP.
Banco Central del Paraguay (BCP). (2025). Reporte de inflación julio 2025. Asunción: BCP.

Banco Itaú Paraguay. (s. f.). Requisitos para crédito hipotecario. <https://www.itaui.com.py>

Banco P. (s. f.). Financiamiento para vivienda. Asunción: Banco P.
Banco BASA. (2022). Guía de crédito hipotecario. Asunción: Banco BASA.

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (s. f.). Programa de Mejoramiento del Hábitat del Área Metropolitana de Asunción (AMA-BID, PR-L1082). <https://www.iadb.org>

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2023). Diagnóstico de riesgos urbanos en Asunción y los bañados. Washington D.C.: BID.

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2024). Diagnóstico de la cadena de valor de la vivienda en Paraguay. Washington D.C.: BID.

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2024b). Mercado de la vivienda y políticas habitacionales en América Latina y el Caribe. Washington D.C.: BID.

Biblioteca y Archivo del Congreso Nacional (BACN). (2005). Ley N.º 2640/2005: Crea la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD). Asunción: BACN.

Biblioteca y Archivo del Congreso Nacional (BACN). (2009). Ley N.º 3637/2009: Crea el Fondo Nacional de la Vivienda Social (FONAVIS). Asunción: BACN.

Biblioteca y Archivo del Congreso Nacional (BACN). (2016). Ley N.º 5638/2016: De Fomento de la Vivienda y Desarrollo Urbano. Asunción: BACN.

Biblioteca y Archivo del Congreso Nacional (BACN). (2019). Ley N.º 6152/2018: Crea el Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). Asunción: BACN.

Biblioteca y Archivo del Congreso Nacional (BACN). (2021). Ley N.º 6769/2021: Modifica y amplía la Ley 2640/05 (AFD). Asunción: BACN.

Biblioteca y Archivo del Congreso Nacional (BACN). (2022). Ley N.º 6451/2020: Amplía las atribuciones del MUVH. Asunción: BACN.

Biblioteca y Archivo del Congreso Nacional (BACN). (2023). Decreto N.º 9.213/2023: Reglamentación de la AFD. Asunción: BACN.

Bocarejo, J., Oviedo, D., & Rivera, M. (2014). Transport accessibility and social inclusion in Medellín: The impact of Metrocable. *Transport Policy*, 32, 21–39.

CAF & Lincoln Institute of Land Policy. (2024). Reformas de suelo urbano y vivienda en América Latina. Bogotá: CAF.

CEPAL. (2021). Panorama social de América Latina y el Caribe 2021. Santiago de Chile: Naciones Unidas.

CEPAL. (2022). Política urbana y habitacional en América Latina y el Caribe. Santiago: CEPAL/MINURVI.

CEPAL. (2024). Informe regional sobre vivienda y hábitat en América Latina. Santiago: CEPAL.

Chen, H. (2006). *Practical program evaluation*. Sage Publications.
Consejo de Derechos Humanos de la ONU. (2019). Principios básicos sobre desalojos y desplazamientos. Naciones Unidas.

Constitución Nacional del Paraguay. (1992). Constitución de la República del Paraguay. Asunción: Congreso Nacional.

Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (2005). Caso Comunidad Yakye Axa vs. Paraguay. San José: Corte IDH.
Corte Interamericana de Derechos Humanos (Corte IDH). (2006). Caso Comunidad Sawhoyamaya vs. Paraguay. San José: Corte IDH.

Dankle, G. (1986). Metodología de la investigación social. México: Trillas.

FOGAPY. (2025). Fondo de Garantías del Paraguay: FOGAVI como instrumento de inclusión habitacional. Asunción: MUVH/AFD.

Gabinete Social de la Presidencia. (2023). Indicadores de bienestar y hábitat 2023. Asunción: Presidencia de la República.

George, D., & Mallery, P. (2003). SPSS for Windows Step by Step: A Simple Guide and Reference (11.0 Update). Boston: Allyn & Bacon.

Grupo BID. (2024). Cadena de valor de la vivienda en América Latina y el Caribe. Washington D.C.: BID.

Habitat for Humanity. (2022). MicroBuild Fund: Informe de impacto 2011–2022. Atlanta: Habitat for Humanity.

Habitat for Humanity. (2023). Innovaciones en microfinanzas habitacionales en América Latina. Atlanta: Habitat for Humanity.

Habitat for Humanity. (2025). Housing deficit in Latin America 2025 update. Atlanta: Habitat for Humanity.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la Investigación (6.ª ed.). McGraw-Hill Interamericana.

Holden, K., Saini, P., & Tapia, R. (2023). Housing quality and mental health: Evidence from randomized interventions. *Journal of Public Health*, 45(2), 331–348.

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2022). Censo de Pueblos Indígenas del Paraguay 2022. Asunción: INE.

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2024a). Censo Nacional de Población y Viviendas 2022: Resultados generales. Asunción: INE.

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2024b). Estadísticas de viviendas y servicios básicos 2024. Asunción: INE.

Inter-American Development Bank (IDB). (2023). Urban Risk and Housing Resilience in Latin America. Washington D.C.: IDB.

Inter-American Development Bank (IDB). (2024a). Housing policy and finance in LAC: New frameworks for resilient cities. Washington D.C.: IDB.

Inter-American Development Bank (IDB). (2024b). Affordable housing and the value chain in LAC. Washington D.C.: IDB.

Justia Paraguay. (2005). Ley N.º 2640/05: Crea la AFD.
<https://paraguay.justia.com>

Justia Paraguay. (2010). Ley N.º 3909/2010: Crea la SENAVITAT.
<https://paraguay.justia.com>

Lincoln Institute of Land Policy. (2013). Instrumentos de captura de valor del suelo en América Latina. Cambridge, MA: Lincoln Institute.

Lincoln Institute of Land Policy. (2018). Community Land Trusts in Latin America: Models and Lessons. Cambridge, MA: Lincoln Institute.

Lincoln Institute of Land Policy. (2025). Reformas de suelo y financiamiento urbano en América Latina. Cambridge, MA: Lincoln Institute.

Malhotra, N. (2004). Investigación de mercados: Un enfoque aplicado. México: Pearson Educación.

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). (2016). Plan Nacional de Vivienda y Hábitat. Asunción: MUVH.

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). (2018). Política Nacional de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (PN-UVH). Asunción: MUVH.

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). (2022). Informe de gestión institucional. Asunción: MUVH.

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). (2023). Evaluación de programas habitacionales 2023. Asunción: MUVH.

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). (2025a). Programa Che Róga Porã 2.0. Asunción: MUVH.

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). (2025b). Programas de mejoramiento habitacional 2025. Asunción: MUVH.

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). (2025c). Fondo de Garantías para la Vivienda (FOGAVI): Manual operativo. Asunción: MUVH.

Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH). (s. f.). FONAVIS: Requisitos y modalidades de acceso. Asunción: MUVH.

Organización de las Naciones Unidas (ONU-Hábitat). (2020). The Right to Adequate Housing. Nairobi: United Nations.

Organización de las Naciones Unidas (ONU-Hábitat). (2023). National Urban Policies and Housing in LAC. Nairobi: United Nations.

Organización de las Naciones Unidas (ONU-Hábitat). (2024). Informe mundial sobre los asentamientos humanos 2024. Nairobi: United Nations.

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (OHCHR) & ONU-Hábitat. (2009). The Right to Adequate Housing: Fact Sheet No. 21 (Rev.1). Ginebra: Naciones Unidas.

Presidencia de la República del Paraguay. (2020). Decreto N.º 3317/2020: Reglamenta la Ley 5638/16 de Vivienda y Desarrollo Urbano. Asunción: Presidencia.

Presidencia de la República del Paraguay. (2025). Decreto N.º 3212/2025: reglamenta el funcionamiento y la administración del Fondo de Garantía de Vivienda (FOGAVI). Asunción: Presidencia.

Tamayo y Tamayo, M. (2004). El proceso de la investigación científica. México: Limusa.

Smolka, M. O. (2013). Implementación de la recuperación de plusvalías en América Latina: políticas e instrumentos para el desarrollo urbano. Lincoln Institute of Land Policy.

UNIAPRAVI. (2024). Estudio regional del déficit habitacional 2024. Montevideo: Unión Interamericana para la Vivienda.

United Nations Department of Economic and Social Affairs (UN DESA). (s. f.). Sustainable Development Goals – Goal 11: Sustainable Cities and Communities. <https://sdgs.un.org/goals>

United Nations Statistical Division (UNSD). (2021). Indicator 11.1.1 Metadata: Proportion of urban population living in slums, informal settlements or inadequate housing. New York: UN.

World Bank. (1993). Housing: Enabling Markets to Work. Washington D.C.: World Bank.

World Bank. (2014). Housing sector assessment in LAC. Washington D.C.: World Bank.

World Bank. (2021). Sustainable construction in Latin America. Washington D.C.: World Bank.

World Bank. (2022). Urban vulnerability and housing in Paraguay. Washington D.C.: World Bank.

World Bank. (2024a). World Development Indicators: Paraguay. Washington D.C.: World Bank.

World Bank. (2024b). Urbanization trends in Paraguay. Washington D.C.: World Bank.

World Bank. (2024c). Poverty and Equity Assessment: Paraguay 2024. Washington D.C.: World Bank.

World Bank. (2025). Housing finance and affordability in Latin America 2025 update. Washington D.C.: World Bank.

World Health Organization (WHO). (2018). Housing and health guidelines. Geneva: WHO.

ANEXOS

Cuestionario aplicado sobre factores determinantes en el acceso a la vivienda propia en Paraguay

Dimensión / Código del Ítem	Pregunta del Cuestionario	Tipo de Escala	Opciones de Respuesta
Dimensión: Ingresos y estabilidad económica (IE)			
IE1	Considero que mi nivel de ingreso actual me permite acceder a una vivienda propia.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
IE2	La estabilidad de mi empleo influye directamente en mi posibilidad de adquirir una vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
IE3	Mis ingresos son suficientes para cubrir las cuotas de un préstamo hipotecario.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
IE4	Considero que la estabilidad de mis ingresos es un factor importante para obtener una vivienda propia.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
IE5	Los incrementos del salario mínimo impactan en la posibilidad de comprar una vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo

Dimensión: Educación financiera (EF)			
EF1	Me siento cómodo gestionando mis finanzas personales.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
EF2	La educación financiera es importante para tomar decisiones informadas sobre la compra de viviendas.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
EF3	Creo que las personas deberían recibir más educación financiera antes de comprar una vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
EF4	Tengo una comprensión sólida de los términos financieros utilizados en préstamos hipotecarios.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
EF5	La falta de educación financiera puede llevar a decisiones financieras irresponsables.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
Dimensión: Infraestructura y servicios públicos (ISP)			
ISP1	La calidad de las carreteras y el transporte público en mi área influye en mi elección de vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
ISP2	La disponibilidad de agua potable confiable es un factor importante al considerar una vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
ISP3	La disponibilidad de servicios de electricidad sin interrupciones es esencial para mí al buscar una vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo

ISP4	La infraestructura de comunicación, como el acceso a internet de alta velocidad, afecta mi decisión de compra de vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
ISP5	La calidad de la infraestructura de servicios públicos es un factor determinante en mi elección de vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
Dimensión: Condiciones económicas externas (CEE)			
CEE1	Creo que un mayor crecimiento económico en Paraguay facilitaría la compra de viviendas.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
CEE2	La estabilidad económica de mi país influye en mi decisión de comprar una vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
CEE3	La tasa de desempleo actual en mi área es un factor importante en mi capacidad para comprar una vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
CEE4	La disponibilidad de empleos bien remunerados en mi región afecta mi capacidad para acceder a una vivienda propia.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
CEE5	Considero que el desarrollo económico de Paraguay es un indicador relevante al considerar la compra de una vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
Dimensión: Acceso a servicios sociales y educativos (ASSE)			
ASSE1	La calidad de los servicios de salud en mi área es un factor clave en mi elección de vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo

ASSE2	La proximidad a buenas escuelas y universidades influye en mi decisión de compra de vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
ASSE3	La disponibilidad de centros de atención médica cercanos afecta mi elección de vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
ASSE4	Creo que una buena oferta de servicios de educación es esencial para el bienestar de mi familia.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo
ASSE5	La calidad de la atención médica en mi área es un factor importante al buscar una vivienda.	Escala Likert 1–7	1 = Totalmente en desacuerdo ... 7 = Totalmente de acuerdo

Guía de Entrevista a Informantes Clave

Objetivo general: Profundizar en la comprensión de los factores que inciden en el acceso a la vivienda propia en Paraguay, complementando la información cuantitativa obtenida mediante encuestas con el testimonio experto de actores institucionales vinculados a la política habitacional.

Instituciones destinatarias: Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH); Agencia Financiera de Desarrollo (AFD); Gobiernos Municipales con programas o convenios de vivienda.

Tipo de entrevista: Semiestructurada

Duración estimada: 30–40 minutos

Impedimentos para acceder a una vivienda propia

1. Desde su experiencia institucional, ¿cuáles considera que son los principales obstáculos que enfrentan las familias paraguayas para acceder a una vivienda propia?
2. ¿En qué medida las condiciones laborales y de ingresos de la población influyen en la posibilidad de acceder a crédito o programas habitacionales?
3. ¿Existen barreras administrativas o legales que dificulten el proceso de postulación o adjudicación de viviendas dentro de los programas públicos actuales?

Políticas de vivienda implementadas en el país

4. ¿Cómo evalúa la efectividad de las políticas y programas de vivienda implementados en los últimos años por el MUVH u otras instituciones estatales?
5. ¿Qué mecanismos considera más efectivos para garantizar el acceso equitativo a la vivienda: subsidios directos, créditos blandos, alianzas público-privadas u otros instrumentos?
6. Desde su perspectiva, ¿qué desafíos enfrenta actualmente el Estado para ampliar la cobertura y sostenibilidad de los programas de vivienda social y económica?
7. ¿Considera que las políticas habitacionales están adecuadamente articuladas con otras políticas públicas, como empleo, educación e infraestructura urbana?

Percepción de la población económicamente activa

8. ¿Cómo percibe la receptividad de la población hacia los programas públicos de vivienda? ¿Existe conocimiento suficiente sobre su funcionamiento y requisitos?

9. En su opinión, ¿qué factores explican la brecha entre la oferta institucional de vivienda y la demanda real de los hogares de ingresos medios y bajos?
10. Finalmente, ¿qué recomendaciones propondría para mejorar la eficiencia, accesibilidad y transparencia del sistema habitacional en Paraguay, considerando las necesidades actuales de la población económicamente activa?