

ECONOMÍA**El primer trimestre más malo en 15 años para las ventas de vivienda**

Al cierre de marzo, la comercialización de nuevas casas y apartamentos llegó apenas a 32.017 unidades, un 17,7% menos que en igual período del año pasado. Por su parte, los lanzamientos de proyectos retrocedieron 34%. Tras hacer un llamado por el empleo, Camacol espera que la baja de tasas y la menor inflación den una mano. **Pág. 9**

Venta de vivienda cayó 17,7% en el primer trimestre del año

Según Camacol, se trata de la contracción más alta para ese periodo en los últimos 15 años. Gremio presentó propuestas para la reactivación y ve oportunidad de mejora.

Javier Acosta

LA CÁMARA Colombiana de Construcción (Camacol) presentó ayer el balance consolidado de las ventas de vivienda en el país durante el primer trimestre de 2024, en el que se destaca una caída no vista desde hace 15 años.

Según Guillermo Herrera, presidente del gremio, en los primeros tres meses del año (enero a marzo) las ventas de vivienda en Colombia registraron una contracción del 17,7 % frente mismo periodo de 2023, con un total 32.017 unidades comercializadas.

Este valor, aseguró el líder gremial, es el más bajo en un primer trimestre en los últimos 15 años y se suma al mal desempeño de los lanzamientos de proyectos que cayeron 34 % y las iniciaciones de obra que bajaron 26,7 %.



Entre enero y marzo de 2024 se comercializaron en el país un total 32.017 unidades, según cifras de Camacol. Archivo El Tiempo

PREOCUPA EL EMPLEO

Para Herrera, esta tendencia refleja una nueva realidad, ya que "el sector de la construcción tiene actualmente una escala inferior en comparación con el periodo 2013-2019 cuando se comercializaban mensualmente 14.701 viviendas en promedio. Durante el 2024, a marzo, las ventas mensuales sumaron en promedio 10.474 unidades, un valor que parece ser el piso del sector y a partir del cual podemos pensar en una estrategia de crecimiento".

Además, los niveles de comercialización y de actividad son similares a los observados en 2011.

En esa línea, el presidente de Camacol llamó la atención sobre otro efecto que la baja de ventas de vivienda tendría sobre la dinámica económica del país: la caída del empleo.

Para Guillermo Herrera, este retroceso trae consigo costos económicos y socia-

les que se reflejan en variaciones como el desempleo.

"Regresar a los niveles de ventas y producción de 2011 implicaría retornar a niveles de empleo similares a los de ese año, cuando el sector ocupaba 1,1 millones de trabajadores frente a los 1,5 millones que emplea actualmente", afirmó el dirigente gremial en la presentación de las cifras.

RETOS Y OPORTUNIDADES

Entre los factores macroeconómicos que inciden negativamente en la caída de ventas de la industria edificadora se destacan la inflación, los costos de la

construcción y las altas tasas de interés.

"Los factores asociados a los costos y las tasas seguirán mejorando de manera paulatina durante el 2024, con lo cual la dinámica económica empezará a ser más favorable para la actividad. Sin embargo, la incertidumbre actual proviene de la ejecución de la política de vivienda, la ausencia de un plan de reactivación claro y una ejecución presupuestal que sigue siendo baja", dijo Herrera al presentar el balance del sector.

Si bien las cifras no son buenas, esto tampoco ha desalentado a la industria,

Tenemos una oportunidad para generar empleo y crecimiento económico, a la vez que reducimos el déficit habitacional".

pues a favor está que la inflación se viene desacelerando de manera consistente, lo mismo que los costos de construcción de vivienda.

Entre las oportunidades, Camacol también destaca que el Banco de la República viene reduciendo la tasa de política monetaria desde diciembre del 2023. Además, en el último año, el sector financiero ha reducido las tasas hipotecarias en promedio cerca de 220 puntos básicos con lo cual se pasó de una tasa de interés cercana al 16 % a un valor medio que ya se encuentra por debajo del 14 %.

También resulta positivo

que en la actualidad hay una oferta de vivienda que supera las 166.000 unidades disponibles para la venta en todos los segmentos de precio, de las cuales el 67% se encuentra sobre planos y puede iniciar en la medida que mejoren las condiciones para la demanda.

TRES PROPUESTAS

Ante este panorama, Herrera presentó tres acciones para la reactivación que se han evaluado desde Camacol.

La primera consiste en buscar mecanismos para la asignación de subsidios por parte de las regiones, ya que se ha identificado que los entes territoriales quieren implementar modelos de subsidio a la cuota inicial, que pueden ser complementarios o independientes a Mi Casa Ya, así como alivios a las cuotas hipotecarias.

En segundo lugar, insistió en la necesidad de implementar el plan de reactivación del sector, propuesto por el Gobierno, a partir de la inversión de nuevos recursos para coberturas a la tasa de interés. Con un presupuesto cercano a \$1 billón se pueden movilizar recursos para cerca de 160.000 coberturas a la tasa para VIS y No VIS, que podrían apalancar ventas de \$ 40 billones y generar alrededor de 275.000 empleos por año.

La tercera medida consiste en mejorar la ejecución de Fonvivienda, que con corte al 31 de marzo era del 2 %, y adelantar las gestiones para garantizar las coberturas a la tasa faltantes para los 50.000 subsidios de Mi Casa Ya.

El presidente de Camacol dijo que se debe discutir sobre el futuro de las ciudades y la necesidad subir la producción de vivienda.

"Estamos vendiendo 130.000 viviendas por año en un escenario en el cual la necesidad supera las 200.000. Ahí tenemos un reto, pero también una oportunidad generar empleo y crecimiento económico", concluyó. ☞

Compromiso de regiones y ciudades

El presidente de Camacol, Guillermo Herrera, destacó los "importantes esfuerzos de los entes territoriales" en la priorización de políticas de vivienda nueva regionales. Según aseguró, desde el gremio se ha observado que "las

ciudades y los departamentos de Colombia se están comprometiendo con la construcción de vivienda formal para sus habitantes. A la fecha, desde Camacol hemos identificado que gobernaciones y capitales están estructurando

programas que permitirán subsidiar más de 100.000 viviendas con inversiones cercanas a \$1,6 billones". Para el líder gremial, esta es una oportunidad para acelerar la dinámica de la construcción fuera de las grandes urbes.