

Ventas de vivienda del primer trimestre de 2024 son las más bajas en 15 años

Según Camacol, la contracción fue del 17,7 % en los primeros tres meses del año. El mercado del sector se ha reducido un 46 % frente a los niveles de 2021-2022.

LAURA LESMES DÍAZ • REDACCIÓN ECONOMÍA Y NEGOCIOS

La Cámara Colombiana de Construcción (Camacol) presentó el balance 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. El mercado de vivienda se ha reducido en cerca de un 30 por ciento frente al promedio 2013-2019 y un 46 por ciento frente a los niveles de 2021-2022.

De acuerdo con Guillermo Herrera, presidente de Camacol, en los primeros tres meses del año las ventas de vivienda en Colombia registraron una contracción del 17,7 por ciento frente mismo periodo de 2023, con un total de 32.017 unidades comercializadas.

Este valor, aseguró, es el más bajo en un primer trimestre en los últimos 15 años y se suma al mal desempeño de los lanzamientos (-34 por ciento) y las iniciaciones (26,7 por ciento). La tendencia refleja una nueva realidad y a la Cámara le preocupan los empleos relacionados con el sector, ya que los niveles de comercialización y de actividad son similares a los del 2011.

“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”, explicó.

Según Herrera, este retroceso trae consigo costos económicos y sociales que se reflejan en variables como el empleo. “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 directivo destacó que la industria edificadora ha venido sorteando los principales retos macroeconómicos, entre ellos la inflación, los costos de la construcción y las altas tasas de interés. En el caso de los factores a favor está la inflación que se viene desacelerando de manera consistente, lo mismo que los costos de construcción de vivienda.

En el aspecto sectorial hay que sumar que el Banco de la República viene reduciendo la tasa de política monetaria desde diciembre del 2023. 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 por ciento a un valor medio que ya se encuentra por

“

“Durante el 2024, a marzo, las ventas mensuales sumaron en promedio 10.474 unidades, un valor que parece ser el piso del sector”.

Guillermo Herrera
PRESIDENTE DE CAMACOL

debajo del 14 por ciento.

Además, actualmente existe 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 por ciento se encuentra sobre planos. Así mismo, el dirigente destacó los esfuerzos de los entes territoriales en la priorización de políticas de viviendas nuevas regionales.

“Las ciudades y los departamentos 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 de pesos”, dijo Herrera.

El presidente de Camacol presentó tres acciones para la reactivación que se han evaluado en la Cámara en el marco de la situación del sector: la primera consiste en buscar mecanismos de coordinación efectivos para la asignación de subsidios por parte de las regiones.

Se ha identificado que los entes territoriales quieren implementar modelos de subsidio a la cuota inicial, que pueden ser complementarios o independientes de Mi Casa Ya, así como alivios a las cuotas hipotecarias. Para el presidente de Camacol, es necesario que se generen mecanismos de coordinación que permitan estandarizar

los instrumentos y con ello facilitar los trámites para los gobiernos locales, los hogares y el sector privado.

En segundo lugar, insistió en la necesidad de implementar el plan de reactivación del sector, propuesto por el Gobierno Nacional, a partir de la inversión de nuevos recursos para coberturas a la tasa de interés. Con un presupuesto cercano a 1 de billón de pesos 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 de pesos y generar unos 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 por ciento, y adelantar las gestiones para garantizar las coberturas a la tasa faltantes para los 50.000 subsidios de Mi Casa Ya.

Además, el presidente de Camacol señaló que se debe poner sobre la agenda la discusión sobre el futuro de las ciudades y la necesidad de incrementar la producción de vivienda formal para lograr un crecimiento ordenado y sostenible.

“Estamos vendiendo 130.000 viviendas por año en un escenario en el cual la necesidad supera las 200.000. Ahí tenemos un reto muy grande, pero también una oportunidad para generar empleo y crecimiento económico, a la vez que reducimos la informalidad y el déficit habitacional”, dijo.

VENTAS DE VIVIENDA NUEVA
(primer trimestre)

