

Publicación	Hoy Diario del Magdalena (Santa Marta)
Soporte	General, 14
Circulación	Prensa Escrita
Difusión	48 000
Audiencia	48 000

Fecha	20/04/2024
País	Colombia
V. Comunicación	54 857 122 COP (13,707 USD)
Tamaño	262,69 cm² (42,1%)
V.Publicitario	21 407 653 COP (5349 USD)

El pobrísimo desempeño del sector vivienda

Nadie pone en duda que la dinámica del aparato productivo de un país gira alrededor de la industria de la construcción y la diversificación de la misma. Desde la ejecución de grandes proyectos viales hasta el de los programas de vivienda. La edificación no solo es el sector de la infraestructura que más mano de obra calificada y no calificada demanda, sino porque tiene un impacto directo en muchos sectores de la economía real, desde el de insumos de materiales de todo tipo, movimiento de capitales, transporte, servicios e impuestos, al tiempo que genera una sensación de dinamismo y clima de negocios prendido.

Colombia, como se sabe, creció apenas un 0,6% el año pasado y gran parte de esa drástica contracción productiva se explica por la caída en picada de la construcción que antes, durante y después de la crisis pandémica era el principal salvavidas económico y del empleo. En 2023, sin embargo, la descolgada en proyectos iniciados y ventas fue histórica, debido a factores como la escalada inflacionaria, tasas de interés disparadas, apretón en gasto de las familias, errática estrategia oficial en asignación de subsidios y, como si fuera poco, la incertidumbre económica derivada de los anuncios polémicos y contradicciones de la política gubernamental.

Pese a que mes tras mes se urgió del Ejecutivo activar un plan de choque audaz y de alto espectro para impulsar un rebote de la economía, teniendo como base un empujón definitivo al sector edificador, esto nunca ocurrió. Desde el Ministerio de Vivienda hubo muchos bandazos en la reestructuración presupuestal y operativa de programas

como “Mi Casa Ya” y otros, en tanto que no pocas familias que ya tenían créditos preaprobados y aprobados para iniciar los respectivos procesos de escrituración de casas y apartamentos, dieron un paso al costado porque con inflación e intereses altos adquirir un crédito en pesos o en UVR resultaba muy oneroso.

Se pensaba en enero pasado que con el costo de vida bajando mes tras mes y el inicio de la rebaja gradual de las tasas de interés, ambas circunstancias producto de la política ortodoxa y responsable del Banco de la República, la construcción empezaría a levantar cabeza poco a poco. Sin embargo, al tener de lo informado ayer por el gremio sectorial, fue un optimismo demasiado temprano.

Las cifras son muy dicentes: en el primer trimestre de 2024 las ventas de vivienda registraron una contracción del -17,7% frente mismo periodo de 2023, con apenas 32.017 unidades comercializadas. Se trata, según Camacol, del resultado más bajo en un arranque de año en los últimos tres lustros. Un escenario aún más crítico si se tiene en cuenta que los lanzamientos de proyectos cayeron en un preocupante 34% y las iniciaciones de obra en 26,7%.

Así las cosas, hoy por hoy los indicadores de comercialización y de actividad constructora son similares a los de 2011. Otro dato: mientras que entre 2013 y 2019 se vendían mensualmente más de 14.700 soluciones habitacionales en promedio, en marzo pasado a duras penas se sobrepasaron las 10.470 unidades.

Como se ve, el panorama es muy complicado, más aún para un sector que genera no menos de 1,5 millones de empleos, pero que, con los índices

de hoy, está poniendo en peligro no menos de 400.000 plazas.

De nuevo, la única solución a corto plazo es un plan de choque real y efectivo. Si bien hay un impulso al programa de asignación de subsidios en lo corrido de este año, esto no es suficiente. Faltan esfuerzos mayores en cobertura y alivios en tasas para adquirir vivienda de interés social y de otros rangos. El Gobierno no puede simplemente quedarse de espectador esperando a que la inflación baje más y el Emisor proceda a disminuir, de forma muy cautelosa, sus tipos de interés. Se urge del Ejecutivo medidas adicionales que permitan abaratar la canasta de costos de la construcción, así como un impulso a la ejecución presupuestal oficial, sobre todo en el flanco de las obras civiles. Por otro lado, el sector financiero debe reflejar con mayor rapidez el abaratamiento gradual de los créditos hipotecarios. Es imperativo, también establecer alguna estrategia que permita dinamizar una oferta de vivienda superior a las 166.000 unidades disponibles en todos los segmentos de precio. Gobernaciones y alcaldías, igualmente, son vitales en este esfuerzo, ya que están estructurando programas que permitirían subsidiar más de 100.000 viviendas con inversiones cercanas a \$1,6 billones.

Solo así, con un esfuerzo conjunto de Gobierno y sector privado, el rubro de la vivienda podría acercarse a la meta de vender al año 200.000 unidades y erigirse, de nuevo, como el principal motor de la economía. Un asunto urgente más aún porque para 2024 los pronósticos de crecimiento apenas si llegan a un pobrísimo 1,1% en promedio.