

Desistimiento en la compra de vivienda en Bogotá llegó al 47 % en primer bimestre

Según Edwin Chiriví, gerente de Camacol, podría ser efecto del aumento de las tasas de interés y problemas del programa Mi Casa Ya. Entrevista.

LOREN VALBUENA - REDACCIÓN BOGOTÁ | [BogotáET](#)

Las diferentes transformaciones macroeconómicas que han venido atravesando el país, luego de la llegada del nuevo Gobierno, han impactado los diferentes sectores de la cadena productiva y entre ellos al de la construcción. Por ejemplo, tan solo en los dos primeros meses del año se ha evidenciado una contracción del 53 por ciento en las ventas de vivienda nueva y un incremento del 47 por ciento en los desistimientos de compra de las familias que ya estaban pagando cuotas iniciales y tuvieron que retirarse.

En entrevista con EL TIEMPO, el nuevo gerente de Camacol Bogotá-Cundinamarca, Edwin Chiriví, explicó el panorama del sector de construcción en la región y habló sobre los retos que se avecinan.

¿Qué está pasando con el desistimiento de la compra de vivienda?

Particularmente en Bogotá, hemos evidenciado un crecimiento reciente de los desistimientos por parte de los compradores de vivienda. Por ejemplo, en los dos primeros meses del año estos desistimientos han aumentado en un 47 %, comparado con los del primer bimestre de 2021. Creemos que este fenómeno se viene dando por dos temas en particular: uno es por las condiciones actuales de financiación, donde se han incrementado las tasas de interés para el crédito hipotecario, y en un segundo lugar está relacionado con el represamiento en materia de subsidios de vivienda del programa Mi Casa Ya, ya que desde finales del año pasado no ha habido desembolsos de estas ayudas que son claves para el cierre financiero de los hogares.

Entonces, ¿cuál es el panorama del sector?

La elevada inflación y el aumento de las tasas de interés hipotecarias, que desincentivan la adquisición de vivienda por parte de los hogares, y en las tasas de interés de crédito constructor, que junto con los elevados precios de los insumos han ocasionado un decrecimiento del mercado de vivienda nueva tanto a nivel nacional como en la región de Bogotá y Cundinamarca.

Las cifras de Coordinada Urba-



Según el gerente de Camacol, Edwin Chiriví, se ha evidenciado un crecimiento reciente de los desistimientos por parte de los compradores de vivienda. FOTOS ARCHIVO EL TIEMPO

na muestran que durante el último año (hasta enero de 2023) se lanzaron en Bogotá 48.240 unidades de vivienda, lo que significa un ajuste negativo del 2 por ciento con respecto al mismo periodo del año anterior. Igualmente, se registraron 53.070 unidades vendidas, lo que significa una disminución del 4 por ciento. El indicador que aún se mantiene en crecimiento es el de iniciaciones, que registró durante los últimos doce meses, a enero de 2023, 46.352 unidades, 12 por ciento más que lo iniciado un año atrás.

¿Es decir que vendrá un año difícil para la construcción?

Este comportamiento nos per-



Edwin Chiriví, gerente de Camacol. FOTO ARCHIVO PARTICULAR

mite prever decrecimientos en el mercado durante el 2023, proyectando ajustes cercanos al 20 por ciento en los lanzamientos y al 30 por ciento en las ventas. En cuanto a las iniciaciones, proyectamos una disminución de alrededor del 8 por ciento. Es importante resaltar que el indicador de las iniciaciones es muy relevante tanto para el sector como para la economía nacional, puesto que a partir de allí es donde se activa la demanda de empleo, insumos y todos los encadenamientos hacia adelante y hacia atrás que genera el sector de la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales.

¿La construcción de vivienda de interés social empezará a disminuir?

La presión de la demanda por viviendas sociales es muy grande. Hay que tener en cuenta que entre 7 y 8 de cada diez hogares en el país y en la región tienen ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos. Luego ahí tenemos una demanda creciente; dicho de otra forma, todos los proyectos de vivienda de interés social que podamos desarrollar van a encontrar un mercado potencial y un mercado efectivo muy sano y muy importante para el desarrollo.

Pero esto también va a depender del fortalecimiento o no de la política de vivienda nacional, cuántos subsidios tendremos, cuáles serán los mecanismos de asignación, cuál será el futuro de la política de vivienda como el programa de Mi Casa Ya, sobre el que el Gobierno Nacional ya ha manifestado darle continuidad, bajo unos cambios y una lógica de número de subsidios en los próximos años que irán determinando qué tanta vivienda social habrá.

¿Hay una crisis en el sector?

No. Nuestro sector es uno donde principalmente hay empresas medianas y pequeñas y donde el ciclo de cambio económico y los elementos que generan adversidad en los negocios pueden hacerlas muy vulnerables, por eso tenemos que crear las condiciones para poder sobrellevar un escenario de contingencia de menor crecimiento. Eso no tiene una receta única.