

En el 2022, el aumento en costos de la financiación se sumó al incremento global en los precios de los materiales de construcción, y a una política que ha tardado en reaccionar a la coyuntura.



LA NUEVA REALIDAD DE LA *vivienda*



GUILLERMO HERRERA
Presidente de Camacol

El sector de la construcción ha sido el motor de la reactivación económica. En el 2021, el sector edificador de vivienda registró un máximo histórico en materia de comercialización, con alrededor de 256.000 unidades vendidas. Con un contexto menos favorable, en el 2022 se registraron 240.000 viviendas vendidas, la cual sigue siendo una cifra representativa. Sin embargo, desde el segundo semestre del 2022 confluyeron simultáneamente va-

rios factores negativos que han creado importantes restricciones a la demanda.

En primer lugar, tenemos la inflación. Desde octubre del 2021, el Banco de la República incrementó 14 veces la tasa de interés de política monetaria como medida para contrarrestar la escalada en los precios. La tasa de intervención se transmite a las tasas hipotecarias y a las tasas de crédito constructor. Como consecuencia, las empresas han evidenciado incrementos en el costo de financiación de sus proyectos, y los hogares compradores de vivienda deben destinar mayores recursos al pago de intereses, comprometiendo incluso su cierre financiero.

El aumento en los costos de la financiación se suma al incremento global en los costos de los materiales de construcción, y a una política de vivienda que ha tardado en reaccionar a la coyuntura. El programa Mi Casa Ya, que había sido uno de los motores para la reactivación económica durante la pandemia, detuvo los procesos de desembolso durante el segundo semestre del 2022 y sólo los reactivó hace unas cuantas semanas, según nos ha informado el Ministerio de Vivienda.

Sin embargo, el periodo en el cual no se desembolsaron subsidios generó incertidumbre, retrasos en las entregas, cancelaciones de nuevos proyectos e incrementos en las renunciaciones. Además, el nuevo modelo de Mi Casa Ya incorporó una serie de trámites adicionales que vienen generando mayores restricciones para los hogares, y más procesos internos para los bancos y el Gobierno Nacional. Los impactos son visibles en el 2023. La construcción,

| | |
|-------------|--------------------|
| Publicación | PORTAFOLIO REVISTA |
| Soporte | General, 167 |
| Circulación | Prensa Escrita |
| Difusión | 97 978 |
| Audiencia | 398 592 |

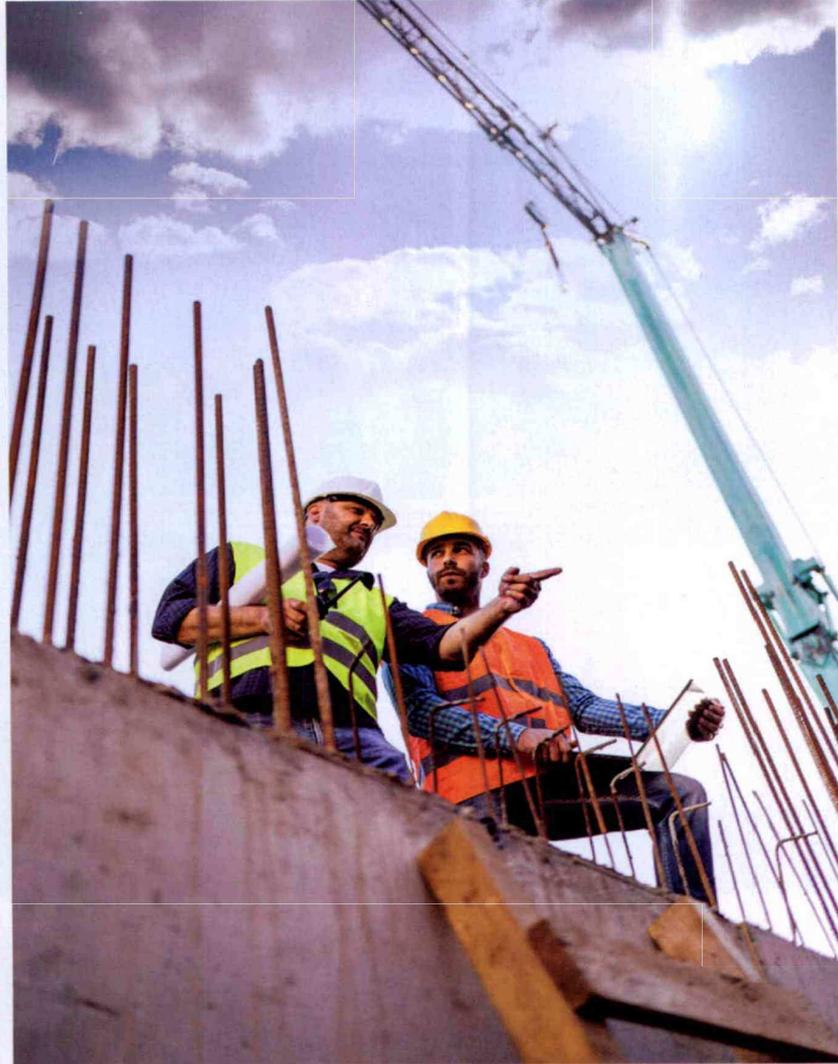
| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Fecha | 28/07/2023 |
| País | Colombia |
| V. Comunicación | 29 665 501 COP (7,458 USD) |
| Tamaño | 429,84 cm ² (69,0%) |
| V.Publicitario | 5 916 452 COP (1488 USD) |

que fue un sector tremendamente resiliente a los efectos negativos de la pandemia, registró caídas en las ventas VIS del orden del 58%. Durante este año se han dejado de vender \$13 billones en vivienda, y el sector de las edificaciones, que había generado 150.000 nuevos empleos en el 2022, empezó a perder puestos de trabajo. Con corte a mayo del 2023 se han perdido 82.143 empleos respecto al mismo periodo del 2022.

Se espera que durante el 2023 se profundicen los comportamientos negativos en los principales indicadores de la construcción, si bien existen señales que pueden mejorar el panorama para el cuarto trimestre del año y durante el 2024.

En primer lugar, la adición presupuestal permitirá que los hogares que están en la fila de desembolsos de Mi Casa Ya puedan finalmente surtir el proceso de entrega, si bien los cupos para nuevos hogares podrían no ser suficientes.

Además, el Gobierno Nacional, en cabeza del Ministerio de Hacienda, ha anunciado un plan contracíclico que priorizará las inversiones en vivienda. Se espera que los detalles del plan sean socializados pronto, de manera que puedan evaluarse las estrategias para incrementar la dinámica del sector de las edificaciones, lo cual, a su vez, permitirá reactivar la cadena de valor del sector que también viene sufriendo por cuenta de la coyuntura. Con corte a mayo del 2023, los despachos de cemento caen al 5% y la producción de concreto para VIS al 11%. Así mismo, las ventas reales de los micronegocios asociados a ferreterías, venta de vidrios y pintura



Desde el segundo semestre de 2022 confluyeron factores negativos que crearon restricciones a la demanda de vivienda.

caen al 17%, mientras que el empleo y los ingresos en este segmento se contraen al 20%.

Finalmente, en la junta de junio del 2023, el Banco de la República mantuvo la tasa de interés de intervención inalterada, y se espera que las reducciones se inicien durante el segundo semestre del año. Esto es una señal positiva para los compradores, quienes, adquiriendo una vivienda sobre planos hoy, podrán acceder a tasas mucho más bajas al momento de la entrega en un año o año y medio. **P**

DATOS

DE INTERÉS

Impacto sobre el empleo

Durante este año se han dejado de vender \$13 billones en vivienda. Y el sector de las edificaciones, con corte a mayo del 2023, ha perdido 82.143 empleos respecto al mismo periodo de 2022.