



184.000

» viviendas nuevas se construirán en el país este año, según la expectativa de Camacol. Esto equivaldría a un crecimiento de 3,7 por ciento frente al dato del 2018.



¿Llegará la luz al sector constructor?

El limitado desempeño en los últimos meses obliga al Gobierno a tomar medidas de reactivación, en tanto que el gremio constructor espera un mejor panorama, en línea con un repunte en el PIB, más confianza de los consumidores y recuperación del empleo.

En el 2015, la economía colombiana experimentó un choque en el que la caída de los precios del petróleo desempeñó un papel importante en la menor dinámica del PIB. El desplome comenzó a afectar las finanzas públicas que se sintió en los años siguientes, al punto de registrar un crecimiento del 1,8% en el 2017.

Aunque el año pasado se vio una leve mejora en los datos económicos, al crecer un 2,8%, hay algunos sectores que no logran sentar las bases para dinamizarse. Entre estos se encuentra el de construcción, que pasó de crecer 6,3% en el 2015 y 3,6% en el 2016, a -2,0% en el 2017, 0,8% en el 2018 y -5,8% en el primer trimestre del presente año.

Como este sector siempre ha sido

clave en el aporte a la economía, el Gobierno Nacional ha debido tomar medidas para reactivarlo.

Entre las apuestas del Ministerio de Vivienda, liderado por Jonathan Malagón, está consolidar la vivienda de interés social (VIS) a través de garantizar los recursos para los subsidios del programa 'Mi Casa Ya' y 'Semillero de Propietarios' hasta el 2024.

Para ello, actualmente tramita un documento Conpes que permita asegurar dicho rubro hasta el año en mención. De todas maneras, para el 2020 Minvivienda dispondrá de 1,5 billones de pesos para impulsar dichas iniciativas.

Según Minvivienda, el programa 'Mi Casa Ya' beneficia a hogares cuyos ingresos van desde los inferiores a dos salarios mínimos (1.656.232 pesos) hasta ocho salarios mínimos (6.624.000 pesos) con la posibilidad de recibir un subsidio de hasta 30 smmlv (algo más de 24 millones de pesos) para la cuota inicial (en los de menores ingresos). En cuanto al

» La inversión en edificaciones, residenciales y no residenciales, representa el 9% del PIB colombiano.



crédito hipotecario, el beneficio es la cobertura de tasa de interés de cuatro puntos por los primeros siete años, lo que le significa un ahorro de hasta un 35% del valor de la cuota mensual.

Por su parte, ‘Semillero de Propietarios’ busca apoyar a las familias que ganan hasta 1.656.000 pesos (dos salarios mínimos) y se les dificulta acceder a un préstamo para vivienda. Con este último se pretende subsidiar el arriendo de un hogar durante dos años hasta por 500.000 pesos mensuales, de manera que pueda liberar ingreso disponible y ahorrar para la cuota inicial.

Como segunda medida, el Ministerio ha dicho que permitirá que los hogares con ingresos de hasta dos salarios mínimos al mes sumen los subsidios del Gobierno Nacional con los de las cajas de compensación familiar, lo que implica un subsidio conjunto de hasta 41 millones de pesos para la compra de vivienda de interés social.

De otro lado, la cartera del subsector ha dicho que, con el fin de dinamizar la oferta de vivienda VIS en las ciudades con más de un millón de habitantes, se aplicarán los nuevos topes de precios para el segmento, lo que permitirá que el precio reconozca la dinámica del suelo. Así, estos pasarán de 135 salarios mínimos legales vigentes a 150, es decir de 112 a 125 millones de pesos.

Con respecto a la vivienda No VIS, la cual ha venido acumulando inventarios durante años —razón por la cual se ha limitado la cantidad de lanzamientos de nuevos proyectos—, el ministro Malagón ha señalado que para este segmento se diseñó una estrategia robusta que permitirá hasta el 90% de la financiación de las viviendas, para lo cual el Fondo Nacional del Ahorro lanzará un nuevo producto.

En esta misma línea, los bancos también podrán financiar hasta el



Entre las apuestas para reactivar el sector por parte del Gobierno está garantizar los recursos para los subsidios del programa ‘Mi Casa Ya’ y ‘Semillero de Propietarios’.

90% del precio mediante la modalidad de leasing, para lo cual el Ministerio se apoyará en el Fondo Nacional de Garantías con el fin de respaldar créditos hasta por 650.000 millones de pesos.

“Además, para desarrollar proyectos de vivienda, los constructores tendrán una tasa compensada a través de tres líneas de financiación con Findeiter por 600.000 millones de pesos”, agrega Malagón.

De acuerdo con Sandra Forero, presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), los principales factores que estarían



» Algunos factores que explicarían el limitado desempeño del sector son menor actividad constructiva, y baja participación de segmentos no residenciales y vivienda no social.

explicando el limitado desempeño del sector en generación de valor agregado son un menor volumen de actividad constructiva, poco ritmo en la ejecución de los proyectos y menor participación de segmentos de actividad no residencial y vivienda no social.

Para la directiva, la recuperación del sector dependerá de que siga la senda de crecimiento esperada en la economía hacia niveles superiores a 3%, junto con una mejoría en la confianza de los consumidores y en las tasas de empleo.

De otro lado, señala que las medidas anunciadas por el Gobierno serán favorables para el panorama del sector. “Esperamos que ellas, así como las mencionadas en otros anuncios del Gobierno Nacional, tengan un impacto de 9,2 billones de pesos adicionales en inversión de vivienda y se generen 75.000 empleos directos anualmente, movilizándolo al 54% del aparato productivo del país”, reitera.

En cuanto a las expectativas para este año, la directiva espera una comercialización de 184.000 viviendas nuevas, lo cual equivaldría a un crecimiento de 3,7% frente al dato del 2018. De ellas, 108.000 pertenecerían al segmento social (precio inferior a 135 smmlv), 53.000 al segmento medio (entre 135 y 435 smmlv) y 23.000 al segmento alto (mayor a 435 smmlv).

Sin embargo, aún hay inquietudes en el sector frente a la incertidumbre normativa, la discontinuidad de políticas y la subjetividad en las actuaciones sobre el ordenamiento territorial. **B**

PLATAFORMA PARA INMOBILIARIOS

El ministerio de Vivienda habilitó recientemente una plataforma para que los gestores inmobiliarios y personas naturales puedan inscribir viviendas en el programa 'Semillero de Propietarios'. Este sistema será útil también para quienes estén interesados en participar de dicha iniciativa. A julio, había al menos siete firmas vinculadas: RV Inmobiliaria, Rentabien, Capitaliando, La Quinta Inmobiliaria y C&C Inversiones, y tendrá como aliado al portal metrocuadrado.com.

Según el titular de esa cartera, Jonathan Malagón, al 19 de julio había 140.000 familias inscritas en el programa, aunque aclaró que habrá una depuración en la medida en que no todas cumplen con los requisitos. Así, se busca que de estas queden 70.000, y la idea es beneficiar a 200.000 hogares durante el cuatrienio.